



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU  
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 146-13

**TARTU LINN**

**HERNE TN 45A JA MARJA TN 26 KRUNTIDE  
DETAILPLANEERING**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: OÜ PEA Investeeringute Grupp

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2015

**Sisukord**

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	8
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	9
4.7.1. Veevarustus.....	9
4.7.2. Reovee kanalisatsioon.....	9
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine.....	9
4.7.4. Elektrivarustus.....	10
4.7.5. Sidevarustus.....	10
4.7.6. Soojavarustus.....	10
4.7.7. Välisvalgustus.....	10
4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel.....	10
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
4.10. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	11
4.11. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	11
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	12
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	12
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	12
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	12
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	14
GRAAFILINE MATERJAL.....	16
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	16
2. Olemasolev olukord M1:500.....	17
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .	18
4. Põhijoonis M1:500.....	19
5. Tehnovõrgud M1:500.....	20
6. Illustreeriv joonis.....	21

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk***

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ PEA Investeeringute Grupp.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda kruntidele korterelamute ehitamise võimalusi.

### Lähtedokumendid

- Herne tn 45a ja Marja tn 26 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 12.06.2014. a otsus nr 86.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 27.05.2014 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-523) ning 19.06.2014.a koostatud lähiümbruse hoonete kõrguset mõõdistust (töö nr GE-523-1).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)
- Teemaplaneering „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasustamistingimuste ning linnaosa maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. september 2014. a otsus nr 110)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeringuala hõlmab Herne tn 45a (79513:008:0038) ja Marja tn 26 (79513:008:0037) krunte. Planeeringu ala asub Tartu linna Supilinna miljööväärtuslikul hoonestusalal.

Marja tn 26 krundil paikneb üks põhihoone ja üks abihoone. Põhihoone on kahekorruseline viilkatusega kahe korteriga elamu, mille välisviimistlusmaterjaliks on horisontaalne puitlaudis ning katusekattematerjaliks valtsplekk. Katusehari on paralleelne Herne tänavaga.

Herne tn 45a krundil asuvad abihooned.

Krundid on Herne tänava poolt piiritletud puitlippaiaga. Naaberkruntide vahelisel piiril esineb lisaks ka metallvõrkaeda. Planeeringuala siseselt domineerivad viljapuud, esineb ka harilikku saart ja hobukastanit.

Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33,19 – 33,96.

Herne tänav on asfalteeritud tänav, millel mõlemal pool sõiduteed asuvad kõnniteed. Marja tänav on kruusakattega ning kõnniteed puuduvad

Piirkonnas on olemas vee ja kanalisatsioonitrassid, elektriliinid, tänavavalgustus, gaasitrass ja sidekanalisatsioon.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeringualal paiknevate kruntide kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Ehitiste alune pindala, m<sup>2</sup> (geoalusel)</i>
Herne tn 45a	830	Elamumaa	22
Marja tn 26	829	Elamumaa	161 elamu 79,4 kõrvalhoone

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

Planeeringuala asub Tartus Supilinna linnaosas Supilinna miljööväertusega hoonestusallas (vt joonis nr 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt joonis nr 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Teemaplaneeringu „Supilinna linnaosa miljööväertusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“ järgi on planeeringuala korterelamu maa-ala.

Vastavalt teemaplaneeringule on Supilinna miljööväertusega hoonestusala (edaspidi miljööväertusega ala) kaitse eesmärk tagada 19. sajandil kujunenud ainulaadse hoonestuslaadiga piirkonna üldilme, algselt säilinud krundistruktuuri, tänavavõrgu, tänavaruumi, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine ja taastamine. Miljööväertusega ala kaitse eesmärgiks on piirkonna üldilme ja väärtuslike üksikobjektide säilitamine.

Supilinna puhul on tegemist põhiliselt elamupiirkonnaga, kus asuvad mõned äri- ja teenindusettevõtted. Piirkonnas domineerib kahekorruseline hoonestus, kuid esineb hulgaliselt ka kolme korruselisi hooneid (2 põhikorrust + katusekorrus). Põhiliseks hoonestuse välisviimistluse materjaliks on horisontaalne puitlaudis. Katusetüüpidest domineerib viilkatus, katusekalded jäävad vahemikku 30 – 50°.

Supilinnale on iseloomulik, et hooned paiknevad tänavajoonel kas fassaadi või hoone otsaseinaga ning abihooned asuvad krundi sisemuses. Iseloomulikud on pigem pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundi piir on lühem, kui tänavaga risti olev krundipiir (vt joonis 3).

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Valdavaks on puitlipp- ja plankaiad, esineb ka metallvõrkaedu.

Planeeringuala kõrval asub Marja tänava avalik mänguväljak. Lähim bussipeatus asub Herne ja Kartuli tänavate ristmiku lähistel.

Tabelis 2 on toodud lähiümbruse kruntide koormusindeksite ja ehitusaluste pindalade võrdlus planeeritud kruntide vastavad andmetega. Lisaks on välja toodud piirkonna kruntide keskmine koormusindeks ja ehitusalune pindala.

**Tabel 2.** Lähipiirkonna kruntide koormusindeksid

<i>Krundi aadress ja/või positsiooni nr varem koostatud planeeringus</i>	<i>Krundi pindala, m<sup>2</sup></i>	<i>Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Suurim lubatud korterite arv</i>	<i>Koormusindeks</i>
Herne tn 45 // 47	1121	295	5	224
Herne 49 (pos 2)	980	200	6	163
Herne tn 51a	649	140	4	162
Herne tn 53	1084	318	10	108
Herne tn 56	707	215	8	88
Herne tn 42 (pos 1)	700	150	5	140
Herne tn 42 (pos 2)	729	209	6	122
Selleri tn 10	1000	264	10	100
Selleri tn 12	881	232	10	88
Selleri tn 1	884	200	6	147
Marja 12	597	160	4	149
Kartuli tn 8	918	200	7	131
	<b>Keskmine:</b>	<b>215</b>	<b>Keskmine:</b>	<b>135</b>
Herne tn 45a	830	215	5	166
Marja tn 26	829	258	4	207

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

## **4. Planeeringu lahendus**

### **4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Krundi jaotust ei muudeta.

### **4.2. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ka hoone kaetuid välistreppede, kuid ei arvestata katmata välistreppede ning kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid.

Krundile pos 1 planeeritud hoone võimalike rõdude pindalad ei arvestata suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse. Kõik uus ja planeeritud peab jääma hoonestusala sisse.

Krundile pos 1 planeeritud hoone absoluutkõrguse määramisel on lähtutud Herne tn 45//47 tänavaäärse põhihoone harja absoluutkõrgusest (vt joonis 4). Krundil pos 2 säilib olemasoleva põhihoone absoluutkõrgus.

### **4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusalade piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4. Rõdud ei tohi ulatuda üle hoonestusala piiri.

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

Planeeringulahendus ei muuda Marja ega Herne tänava liikluskorraldust. Planeeritud sõidukite juurdepääs krundile pos 1 peab toimuma üle kõnnitee.

Juurdepääs krundile pos 1 on planeeritud Herne tänavalt ning krundil pos 2 Marja tänavalt.

Mõlema krundi parkimine on lahendatud vastava krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist parkimise vahevööndiga. Vastavalt lähteseisukohtadele on ettenähtud vähemalt 1 parkimiskoht ühe korteri kohta. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv ja paigutus on ära toodud tabelis 2 ning joonisel nr 4.

**Tabel 2. Parkimiskohtade arv**

<i>Pos nr</i>	<i>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne lubatud korterite arv</i>	<i>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003) parkimiskohta korteri kohta</i>	<i>Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv (vastavalt lähteseisukohtadele)</i>
1	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	5	0,9	4,5/5
2	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,9	3,6/4
			Kokku:	8,1/9

Krundisise parkla katteks on soovitatud eelistatavalt kasutada vett läbilaskvat katet – näiteks eelistada sõelmeid, munakivi, killustikku jms. Parkla ja krundisise tee tuleb täpsustada vastava projektiga.

Krundil pos 2 on kavandatud jalgrataste hoidmine planeeritud abihoones. Krundil pos 1 on planeeritud jalgrataste hoidmise asukoht õues põhijoonisel toodud asukohas. Krundi pos 1 põhihoone projekteerimisel tuleb kavandada ka hoones sees mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgrataste parkimiskohtade standardist lähtuv vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3.

**Tabel 3.** Jalgrataste parkimikohtade vajadus

<i>Pos nr</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m2 kohta</i>	<i>Orienteeruv suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
1	Korruselamu	1 pk / 100	559	5,6	6
2	Korruselamu	1 pk / 100	258	2,6	4

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Põhijoonisel on toodud olemasolev ja likvideeritav kõrghaljastus.

Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Supilinnale omased puuliigid on näiteks remmelgas, pihlakas, pappel.

Kruntide haljastuse osakaal peab olema vähemalt 50% krundi pindalast. Põhijoonisel toodud lahendus vastab haljastuse 50 % osakaalule. Haljasala kogupindalast vähemalt 20 % peab olema kõrghaljastatud. Põhijoonisel on näidatud planeeritud heki asukoht (soovitavalt okaspuuhekk).

Planeeringuala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sademetevee ärajuhtimine ning piirete ja väravate rajamine (nende kõrgused ja materjalid) on ette nähtud lahendada vastava projektiga. Värav ei tohi liikuda Herne tn 45//47 hoone poole ning ei tohi olla helidega (nt piiksuv).

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit. Kui ehitistevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

1-2 korruseliste hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3, 3-korruselisel hoonel TP2.

Planeeritud hoonestusalad on planeeritud planeeringuala ulatuses olemasolevatest hoonetest ja teineteisest vähemalt 8 meetri kaugusele.

Krundi pos 1 hoonestusala on planeeritud 6 meetri kaugusel olemasolevast Herne tn 45//47 hoonest, millel on rajatud tulemüür (vt joonis 4).



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

### **4.7.1. Veevarustus**

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 16.06.2015 INF/530.

Krundi pos 1 veeühendus on planeeritud Herne tn De 110 veetorustikust. Krundil pos 2 asuva põhihoone veevarustus on planeeritud olemasoleva veeühenduse kaudu (vt joonis 5).

### **Tuletõrjveevarustus**

Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Lähim tuletõrjehüdrant asub Herne ja Marja tänavate ristmikul (vt joonis 4).

### **4.7.2. Reovee kanalisatsioon**

Krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 16.06.2015 INF/530.

Krundi pos 1 on planeeritud ühendus Herne tn De 315 kanalisatsioonitorustikust. Krundil pos 2 asuva põhihoonele on ettenähtud olemasoleva Marja tänavalt rajatud kanalisatsiooni ühendustorustiku säilitamine (vt joonis 5).

### **4.7.3. Sademeveekanaliseerimine**

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 16.06.2015 INF/530.

Herne-Marja ristmikul on Marja tänava kollektoril asuvast kaevust Herne tänava suunas tehtud väljavõte. Krundi pos 1 sademevee kanaliseerimiseks on planeeritud Herne tänavale sademeveetorustik pikendades De 500 torustikku Herne-Marja ristmiku piirkonnast kuni krundi pos 1 sobiva ühenduskohani. Krundi pos 1 sademeveekanaliseerimise torustikule on planeeritud ühendus tänava torustikku (vt joonis 5).

Krundi pos 2 jaoks on Marja tänava sademeveetorustikust ühendustorustik kuni krundini valmis ehitatud. Torustik on enne krundi pos 2 piiri lõpetatud kaevuga. Krundile pos 2 planeeritud sademeveetorustik on ühendatud olemasoleva ühendustorustikuga (vt joonis 5).

Põhihoonete ümber on ettenähtud drenaaži rajamise võimalus. Planeeritud drenaažitorustik on ühendatud olemasoleva drenaažitorustikuga sarnaselt sademeveekanaliseerimise torustiku ühenduskohtadega (vt joonis 5).

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

#### **4.7.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 231714, väljastatud 04.06.2015.

Krundi pos 1 elektrivarustuseks on planeeritud ühendus olemasolevalt Herne tänava õhuliinilt maakaabliga planeeritud liitumiskilpi. Elektrivarustus liitumiskilbist objektini on ettenähtud maakaabliga (vt joonis 5).

Krundi pos 2 säilib olemasolev elektriühendus.

Sõidutee alla jääv kaabelliin näha ette lasta normsügavusele ja paigaldada kaablikaitsetorusse.

#### **4.7.5. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Telekom AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 24693246, koostatud 16.06.2015.

Krundi pos 1 sidevarustuse planeerimisel on olemasolevast sidekanalist pikendatud 1-avaline toru krundi põhihooneni (vt joonis 5). Paigaldada 4-kiuline optiline kaabel alates sidekaevust 3200 kuni krundini pos 1. Optiline kaabel vajab keevitamist eelnevas kaevus 2783 /Herne ja Kroonuaia ristil/.

Krundil pos 2 on sidekanal koos optikaga olemas.

Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Korterites näha ette kohad PON seadmete paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Korterisisese ehitada jaotusvõrk cat5/cat6 kaablitega.

Liinirajatiste omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir.

#### **4.7.6. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Gaasivõrgud tehnilistest lähteandmetest Herne 45a, Tartu linn detailplaneeringu koostamiseks, 01.06.2015. a nr PJ-544/15.

Krundile pos 1 planeeritud hoone varustamine maagaasiga on võimalik Herne tänava olemasolevast AS-le Eesti Gaas kuuluvast A-kategooria jaotustorustikust (PE Ø 110) (vt joonis 5).

Soovi korral võib gaasitrassiga ühendada ka krundi pos 2 hoone.

Soojavarustuse võib lahendada ka lokaalselt kasutades vedelkütust, elektrit või puitu.

#### **4.7.7. Välisvalgustus**

Kruntide pos 1 ja pos 2 õueala välisvalgustus lahendada projekteerimise käigus.

#### **4.7.8. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud planeeringuala piirides ja väljaspool asuvate planeeritud trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 4.** *Planeeritud tehnoorkude koondtabel*

	<i>Planeeritud tehnoork krundil pos 1, m</i>	<i>Planeeritud tehnoork krundil pos 2, m</i>	<i>Planeeritud tehnoork tänava alal, m</i>
<b>Veetorustik</b>	-	-	8
<b>Reoveekanal</b>	-	-	9
<b>Sademeveekanal</b>	17	5	53
<b>Drenaaz</b>	57	29	52
<b>Gaasitorustik</b>	-	-	1
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	5	-	2
<b>Sidekanal</b>	-	-	11

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Korterelamute rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu ning Supilinna linnaosa teemaplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab vastava krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Prügikonteinerite võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel (joonis 4). Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

#### ***4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks***

Vajadus puudub.

#### ***4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

#### ***4.11. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine***

Arhitektuurilised tingimused on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

Planeeritud hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja Supilinna miljöösse sobiv. Krundile pos 1 planeeritud hoonele on kohustuslik vähemalt üks sissepääs otse tänavalt.

Krundile pos 2 planeeritud abihoone katus võib olla ühepoolse kaldega ning väiksema kaldega kui 25°. Krundi pos 2 olemasoleva põhihoone avatäited, muud hoone osad ja detailid rajada vastavalt kinnitatud rekonstrueerimise projektile (ehitusluba nr 2068/13).

#### **4.12. Servituutide vajaduse määramine**

Vajadus puudub.

#### **4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

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

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- Tänavala alalt on planeeritud kruntidele üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### **4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Vajadus puudub.

#### **4.16. Planeeringu elluviimise võimalused**

Kruntidele planeeritud juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on kruntide igakordsetel omanikel. Vastava krundi ehitusõiguse ja piirde realiseerib krundi igakordne omanik.

Naaberkrundi piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub kokkuleppel naaberkrundi omanikega.

Hoonete kasutuslubade saamise eelduseks on juurdepääsutee ja parkla valmisolek.

Planeeringu rakendamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkude rajamisel tuleb Herne tänava taastamisel tagada olemasoleva geotekstiilkanga taastamine nii, et tagatud oleks katendite püsimine.

## 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1	Päästeameti Lõuna Päästkeskus	Peeter Kaitsa	26.06.2015 nr K-PK/11	II köide lk 44-46	
2	Tartu Veevärk AS	Rainer Maikov	03.07.2015 nr 473	Joonis nr 5	
3	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	02.07.2015 nr 2689072920	II köide lk 40-41	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	Elion Ettevõtted AS	Kaino Ütt-Ütti	02.07.2015 nr 24760672	II köide lk 42-43	Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast. Töid võib teostada ainult AS Eesti Telekom volitatud kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
5	AS Gaasivõrgud	Tiina Ernits, arendusjuht	30.06.2015 nr 222	II köide lk 38-39	
6	Marja tn 26a	Alla Kõiv	20.02.2015	II köide lk 14, 16	Tutvunud eskiisiga
		Lembit Kõiv	05.03.2015	II köide lk 14, 16	Tutvunud /allkiri/
		Risto Laansoo	20.02.2015	II köide lk 14, 16	Tutvunud eskiisiga allkiri põhijoonisel
		Kaja Laansoo	20.02.2015	II köide lk 14, 16	Tutvunud eskiisiga /allkiri/
7	Herne tn 45//47	Monika Adamson	05.03.2015 /allkiri/	II köide lk 14, 16	Herne 45 krundi piirile 1,5 – 2 m roheline hekiga tsoon. Värav ei tohi teha müra ega olla piiksuv, liikuda mitte Herne 45 poole.

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
7	Herne tn 45//47	Ülle Adamson	23.02.2015	II köide lk 14, 16	Olen nõus kui Herne 45 aia ääres on 1,5 – 2 m roheline ala ja kuuse v elupuu hekk. Nõus tingimustel, mis määratletud leheküljel 11.
		Thea Lutterus	02.03.2015	II köide lk 21-22	
		Martin Veski			
		Margit Sprengk	04.03.2015	II köide lk 23-24	
		Francesco Maravalle	23.02.2015	II köide lk 14, 16	I agree at the condition that along the border line with Herne 45 a green area of at least 1,5 – 2 meters us kept with a hedge of evergreen trees. Entrance electric gates should not make loud noise that disturbs.  I agree at the conditions specified in paragraph 5 / page 11
		Elna Siimberg	26.02.2015	II köide lk 19-20	
		Kaspar Lind	20.02.2015	II köide lk 15-16	Tutvunud eskiisiga, allkiri joonisel
		Terje Aloel	19.02.2015	II köide lk 15-16	Tutvunud eskiisiga, allkiri põhijoonisel nr 4 (02.2015) Nõus joonisel esitatud tingimustega
		Vaino Aloel	19.02.2015	II köide lk 15-16	Allkiri põhijoonisel nr 4
		Viktoria Tolmats-Buckley	27.02.2015	II köide lk 15-16	Tutvunud eskiisprojektiga, allkiri joonisel Maja ja tee vahel nõutud roheline ala laiusega 1,5 - 2,0 m.
		Hanno Püttsepp	27.02.2015	II köide lk 15-16	Tutvunud eskiisprojektiga, allkiri joonisel
Anneli Lind	23.02.2015	II köide lk 17-18			

## **GRAAFILINE MATERJAL**

### ***1. Situatsiooniskeem M1:4000***



## ***2. Olemasolev olukord M1:500***

### ***3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000***

#### ***4. Põhijoonis M1:500***

## ***5. Tehnovõrgud M1:500***

## ***6. Illustreeriv joonis***