

Töö nr: DP-10-14

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

ILMATSALU TN 11 KRUNDI
DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUS

ESIMENE KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Eural Properties OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Planeerija

Liisi Ventsel

Tartu 2015

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	4
3.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
4.6. Ehitistevahelised kujad	10
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	11
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
4.10. Servituutide vajaduse määramine	11
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
4.13. Planeeringu elluviimise võimalused	12
JOONIS 1.....	14
1. Situatsiooniskeem	14
2. Olemasolev olukord	14
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	15
4. Planeeringu põhijoonise eskiis.....	16
5. Illustratiivsed vaated	17

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eural Properties OÜ. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 04. detsember 2014. a. otsus nr 149 „Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Ilmatsalu tn 11 krundi jagamiseks ja moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete jaoks ning moodustatavale krundile uue kahekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Detailplaneering on Tartu linna üldplaneeringut muutev.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 18.05.2004. a. korraldusega nr 1043 kehtestatud Ilmatsalu 11 krundi detailplaneering;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Topogeo Baltic OÜ (tegevusliitsents 677 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr 22283871– koostatud 07.07.2014 a.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Veeriku linnaosas, Ravila ja Ilmatsalu tänavate ristmiku ääres. Ilmatsalu tn 11 krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Krundi pindala on 12 071 m².

Krunt on hoonestatud, planeeringuala lääneosas asub 1-korruseline kauplus Maxima. Kaupluse kagunurga juures, parkimisala lõpus, asub taaraautomaat.

Olemasolev asfaltkattega parkla jääb hoone ette Ravila tänava poolsele küljele, mõningad parkimiskohad paiknevad ka kaupluse Ilmatsalu tänava poolsel küljel.

Planeeringuala põhjapiiril asub kõrge kuusehekk, mis ulatub Ilmatsalu tn 11 krundi keskosani, sealt edasi kuni krundi idapiirini kasvavad eriliigilised kõrged põõsad. Krundi

lääne-, lõuna- ja kagupiiri ääres on sümmeetriliste vahedega istutatud pärnade rivi. Krundi keskosas kasvab lisaks üksik lehtpuu ja kaguosas väike lehtpõõsagrupp.

Ilmatsalu tn 11 krundi põhjapoolse piiri läheduses kulgevad kõrgepinge elektri kaablid. Planeeringualale ulatub naaberkiinnistul, Ravila tn 49a, paikneva 35 kV õhuliini 25 meetrine kaitsevöönd. Läbi planeeringuala lõunaosa kulgeb sidekaabel. Kauplusel on olemas elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustus. Sadevesi juhitakse olemasolevalt parkimisalalt Ilmatsalu tänaval paiknevasse sadeveetorustikku. Soojavarustus on lahendatud soojatorustiku baasil.

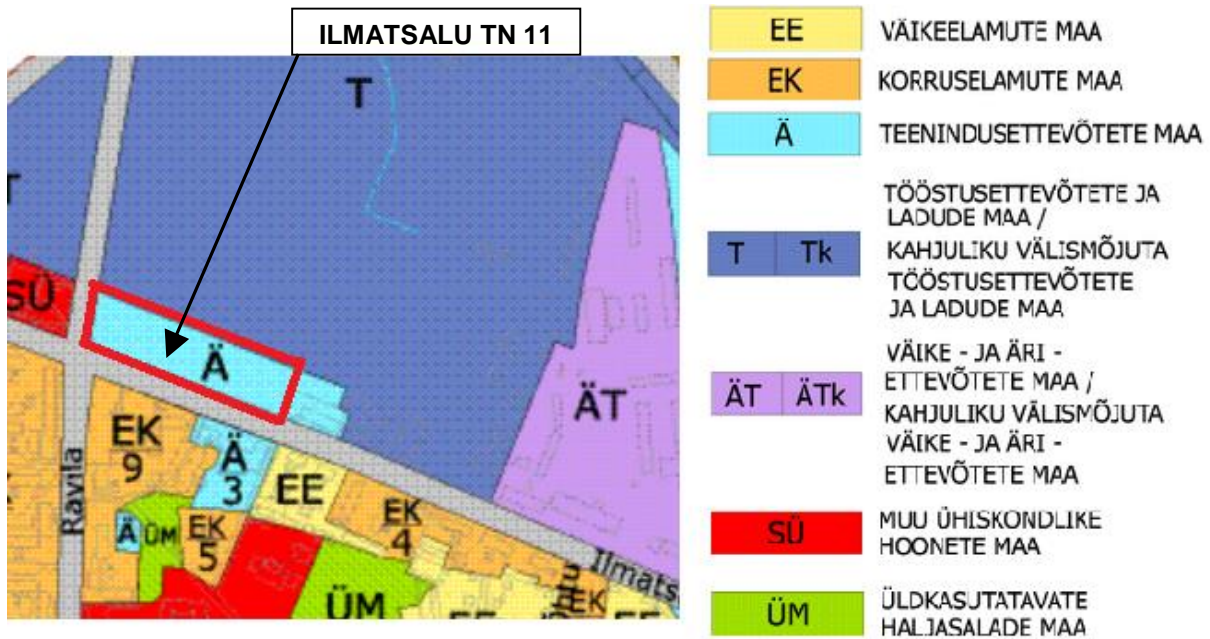
Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, pisut kõrgem on planeeringuala keskosa. Ilmatsalu tn 11 krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60.46-61.35 m. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Olemasolev olukord*.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu põhilahendust krundi kasutusotstarbe osas, muutes teenindusettevõtete maa osaliselt tööstusettevõtete ja ladude maaks (joonis 3). Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjused on järgmised:

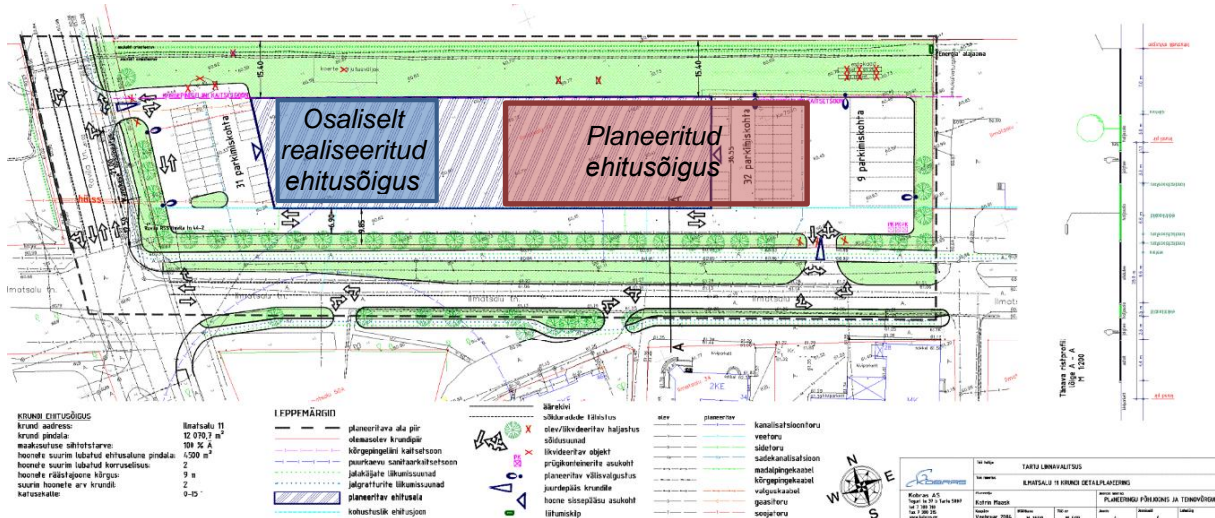
- detailplaneeringuga kavandatud ehitise kasutamise otstarve (meditsiinitehnika tootmine, müük ja ladustamine) Pos 2 osas on iseloomulik tööstusettevõtete ja ladude maa kasutusotstarbele;
- Pos 2 planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel võetakse maa-ala kasutusele, tagatakse meditsiinitehnika areng ja luuakse Tartusse uusi töökohti;
- Pos 2 kavandatav tegevus on tihedalt seotud lähedal asuva Maarjamõisa meditsiinilinnakuga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt maa-alal, mille juhtfunktsiooniks on määratud teenindusettevõtete maa (joonis 1). Määratud juhtfunktsiooni eesmärk on luua Ravila ja Ilmatsalu tänava piirkonda lähiala elanikke teenindav tõmbekeskus.



Joonis 1. Väljavõte Tartu linna kehtivast üldplaneeringust

Planeeritaval krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 18.05.2004 korraldusega nr 1043 kehtestatud Ilmatsalu 11 krundi detailplaneering (joonis 2), mis näeb ette kuni kahe ärihoone ehitamise võimaluse, hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 4500 m². Käesoleva planeeringu koostamise ajaks on krundi ehitusõigus osaliselt realiseeritud – krundi lääneosas asub 1-korruseline kauplus Maxima, ehitusaluse pindalaga 1218 m² (EHR kood: 120307133).

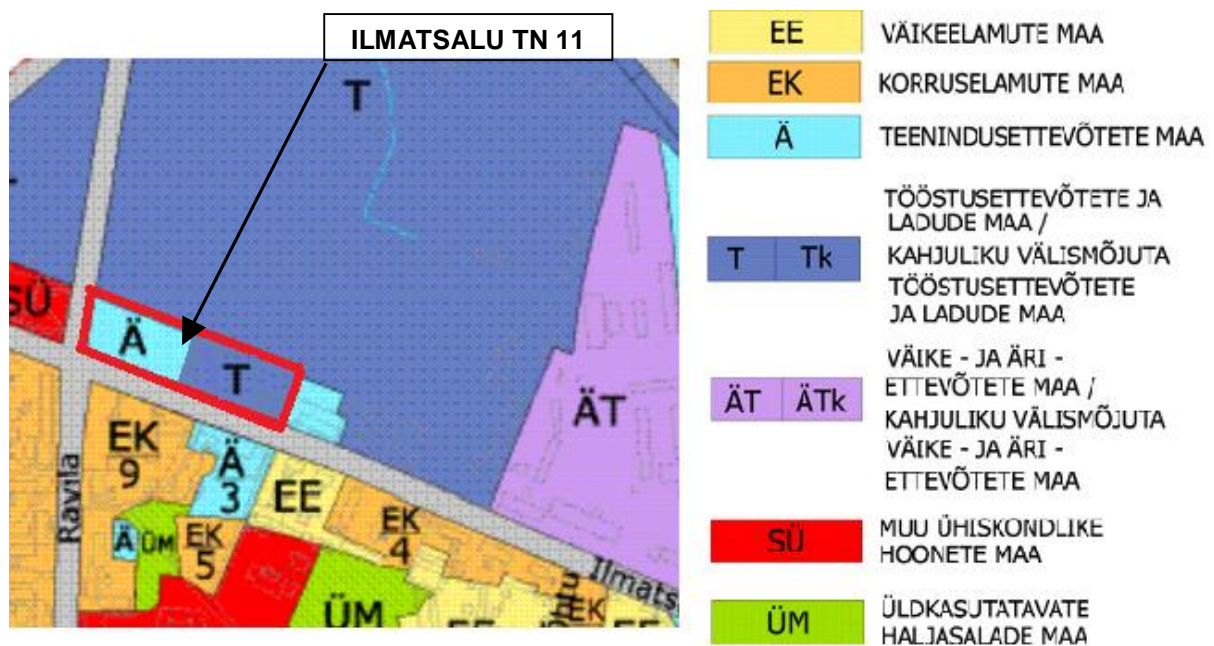


Joonis 2. Kehtiva Ilmatsalu 11 detailplaneeringu põhijoonis ja planeeritud lahendus

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse maa-ala jagada kaheks krundiks – Pos 1 ja Pos 2. Väljaehitatud kaubanduskeskus (Pos 1) planeeringuala lääneosas tagab lähiala elanike esmase teenindamise vajaduse ning täidab üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi. Lisaks asuvad planeeringualast lõuna- ja läänekaares, teisel pool Ilmatsalu ja Ravila tänavaid, olemasolevad teenindusettevõtted – autode teenindus- ja müügisalong, õmblusstudio,

kauplus ning treeningisaal. Pos 1 on määratud ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks, suurima ehitusaluse pindalaga 1900 m².

Planeeringuala idapoolsema krundi (Pos 2) kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud tootmishoone maa ning kaubandus- ja teenindushoonete maa, kuhu kavandatakse ehitada 2-korruseline meditsiinitehnika tootmise ja müügi hoone koos bürooga (suurima ehitusaluse pindalaga 2500 m²). Suurima ehitusaluse pindala suurus on määratud vastavalt kavandatava tootmistegevuse vajadusele. Planeeringuga kavandatud on piirkonda linnaehituslikult sobiv, kuna kavandatav tegevus haakub naaberalade tegevusvaldkondadega – planeeringualast põhjapoole jäävad tööstusettevõtete ja ladude maad, alast idasuunas teenindusettevõtete, tööstusettevõtete ja ladude maad (joonis 3). Samuti on Pos 2 kavandatav tegevus tihedalt seotud lähedal asuva Maarjamõisa meditsiinilinnakuga. Planeeritud kruntidele kavandatud suurim ehitusalune pindala on sama kehtiva detailplaneeringuga.



Joonis 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

3.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kontaktvööndi kruntide struktuur ja maakasutus on erinevad. Planeeritava ala lähiümbrusse jäävad elumumaad, ärimaad, ühiskondlike ehitiste ja sihtotstarbeta maad.

Lähiala hoonestuses on esindatud 2- kuni 9-korruselised elamud ja 1- kuni 3-korruselised ärihooned. Kontaktvööndis Ilmatsalu tänaval on osaliselt välja kujunenud ehitusjoon – hoonete fassaadid asuvad tänava sõidutee servast 20-24 m kaugusel. Kontaktala hoonestuse arhitektuur on eriilmeline – esindatud on traditsioonilised madalakaldeliste kelpkatustega elamud, 50-ndatel aastatel püstitatud madalate viilkatustega väiksemad

korterelamud ning 80-ndatel aastatel ehitatud lamekatustega kõrged korterelamud. Planeeringualast edelasse jääb 5-korruseliste korterelamute piirkond ja üle Ilmatsalu tänava lõunasse jääb 9-korruseliste elamute grupp. Planeeritavast alast idasse, kagusse ja lõunasse jäävad valdavalt 2-kuni 4-korruselised elamud ja 1-kuni 3-korruselised ärihooned.

Planeeritavast alast läände üle Ravila tänava jääb 1-korruseline Visa spordihall. Planeeringuala piirneb põhjast ulatusliku kõrgepingeliinide koridoriga.

Kontaktvööndis olevate ärihoonete ehitusalused pindalad on vahemikus ~1000 – 1800 m². Kehtestatud detailplaneeringute alusel kavandatakse kontaktvööndisse, Ilmatsalu 5 krundile kuni 4-korruselise, 1800 m² ehitusaluse pindalaga büroohoonet ning Ilmatsalu 28 krundile 2-korruselise 2500 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ärihoonet.

Kontaktvööndi kruntide struktuur ja hoonete korruselisus on kajastatud joonisel 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seosed*.

Planeeringualaga piirnevad Ilmatsalu ja Ravila tänavad on kahesuunalise liiklusega ja asfaltkattega kõnniteedega. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Ravila tänavalt krundi loodeosast. Ühendus linnakeskusega on hea – lähimad olemasolevad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualast ca 20 m kaugusele loodesuunas Ravila tänaval ja 190 m kaugusele kagusuunas Ilmatsalu tänaval.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud Ilmatsalu tn 11 krunt jagada kaheks krundiks. Kruntideks jaotamine on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonise eskis*.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigus pos 1 olemasoleva kaupluse laiendamiseks ning pos 2 krundile 2-korruseline meditsiinitehnika tootmise ja müügi hoone koos bürooga.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonise eskis*.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusalad on piiritletud põhjaküljest 35 kV õhuliini kaitsevööndiga ja lõunaküljest, Ilmatsalu tänava ääres, planeeritud kohustusliku ehitusjoonega, 20 m tänava sõidutee servast ja 10 m krundi piirist. Ilmatsalu tänaval on osaliselt välja kujunenud ehitusjoon – hoonete

fassaadid asuvad tänava sõidutee servast 20-24 m kaugusel. Planeeringuala kohustuslikuks ehitusjooneks on määratud Ilmatsalu 7 ja Ravila 80 hooneid ühendav mõtteline joon.

Pos 1 ja 2 hoonestusala piiritlemisel ida- ja lääneküljest on arvestatud krundisisese logistika ning tootmiseks ja teenindamiseks vajaminevate hoonete mahtudega. Pos 1 ja 2 hoonestusalade omavaheliseks kauguseks on määratud 15,5 m, et oleks tagatud piisavalt lai juurdepääsuservituut ja parkimine Pos 2 krundil.

Olemasolev taaraautomaat, mis jääb ette planeeritavale juurdepääsuteele on ette nähtud likvideerida. Uue taaraautomaadi asukoht on ette nähtud Pos 1 sissesõidutee lähedusse, planeeringuala loodeos parkimisala serva. Taaraautomaadi asukoht võib projekteerimise käigus muutuda.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonise eskiis*.

4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Ilmatsalu ja Ravila tänavate ristmikule on kavandatud ringristmik (K&H AS 2010.a töö nr 1881TE10, tartu linn, Ilmatsalu tn. rekonstrueerimine lõigus Vitamiini tn. – Ravila tn.) ja uus jalg- ja jalgrattateede lahendus, mis on kantud planeeringu põhijoonisele. Olemasolev sõidukite juurdepääs Ravila tänavalt Pos 1 krundile säilib.

Uus juurdepääs Pos 1 ja 2 kruntidele on planeeritud Ilmatsalu tänavalt, mis on kavandatud Pos 2 sõidukitele juurdepääsuks ning Pos 1 teenindavatele sõidukitele hoone taha asuva kauba laadimisalale pääsemiseks. Uus ühine juurdepääs planeeritud kruntide piirile on kavandatud selleks, et vähendada Pos 1 poolt Ravila tänavale tehtavate vasakpöörde mahtu ning vältida Pos 1 kaubaautode liikumist läbi kaupluse klientide parkimisala.

Selleks, et Ilmatsalu tänavalt saaks planeeringualale sooritada vasakpöörde, tuleb teeprojekti kohase lahenduse väljaehitamisel arvestada tee laiendi vajadusega (tähistatud põhijoonisel). Laiendi parameetrid täpsustatakse eraldi projektiga enne projektikohase lahenduse väljaehitamist. Planeeringuga kavandatu ei mõjuta varem projekteeritud ringtee läbilaskvust, kuna Pos 2 seotud liikluskoormus on pakutava toodangu iseloomust tulenevalt väike ning Pos 1 kliendid kasutavad juurdepääsuks Ravila tn poolset sissesõitu, millega teeprojekt on arvestanud.

Pos 2 liikluskorraldus on kavandatud ringliiklusena ümber planeeritud hoonestusala. Pos 2 tootmise varustamine toimub hoonestusala põhjaküljel.

Kruntidele juurdepääsutee minimaalne laius on 7,0 meetrit. Krundisiseste sõidu- ja jalgteede täpne asukoht ja parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus olenevalt hoonete juurdepääsude asukohtadest. Inimeste turvaliseks ja ohutuks liiklemiseks on soovitatav

kasutada eraldi katendite tüüpe, värvi ja teekatemärgistust, vajadusel kasutada liikluse rahustamise võtteid. Krundidel on tagatud kuni 10 m pikkuse kaubaauto pöörderaadiused.

Planeeritud krundisisesete teede põik- ja pikikalded ning äärekivide kõrgused lahendatakse vajadusel eraldi projektiga. Rajatava juurdepääsu ulatuses tuleb alandada Ilmatsalu tänava sõidutee äärekivi ja kõnnitee konstruktsioon tuleb asendada juurdepääsutee ulatuses sõidutee omaga.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on esitatud vastaval EVS 843:2003 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega vahevööndi kohta Tabelis 1. Pos 1 parkimisarvutusel on arvestatud ehitise liigiks uus kauplus parkimismääriga 1/80 sb (m²). Pos 2 parkimisarvutusel on arvestatud kavandatava hoone kasutusega järgmiselt: kontori- ja olmeruumid, kauplus/näidiste saal (sb¹ 1500 m²); ladu läbi kahe korruse (sb 875 m²); tootmisruumid (sb 1750 m²).

Tabel 1. Parkimisarvutus

<i>Pos nr</i>	<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimismäär</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	Kauplus	1 k /80 sb (m ²)	3800 x 1/80=48	48 sõiduauto kohta + 2 invaparkimiskohta
	Supermarket	1 k/200 sb (m ²)	3800 x 1/200=19	19 jalgratta kohta
Pos 2	Tööstusettevõtte, ladu	1 k/250 sb (m ²)	2625 x 1/250=11	21 sõiduauto kohta + 2 invaparkimiskohta
	Uus asutus, väikese külastajate arvuga	1 k/160 sb (m ²)	1500 x 1/160=10	
	Tehas, ladu	1 k/10 töötajale	40 töötajat/10=4	12 jalgratta kohta
	Asutus	1 k/200 sb (m ²)	1500 x 1/200=7,5	

Pos 2 hoonestusala läänepoolsem parkimisala on ette nähtud klientide parkimiseks koos kahe puuetega inimese sõiduki parkimiskohaga. Pos 2 idapoolsemad parkimiskohad on ette nähtud töötajatele.

Seoses taaraautomaadi ümber tõstmisega säilib krundil Pos 1 ehk Maxima kaupluse juures 43 parkimiskohta (sh 2 invaparkimiskohta). Krundil Pos 1 hoone laiendamisel tuleb tagada parkimiskohtade nõuete täitmine, säilitada ja vajadusel ümber korraldada olemasolevad parkimiskohad. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhijoonisel näidatud haljasala arvelt. Pos 1 krundil on planeeritud kokku 19 jalgratta parkimiskohta, mis on ette nähtud paigaldada kaupluse läänepoolse seina külge ja peaukse lähedusse. Krundile Pos 2 on kavandatud kokku 23 parkimiskohta (sh 2 invaparkimiskohta) ja 12 jalgratta parkimiskohta. Jalgratate parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud maksimaalne näit töötaja kohta. Jalgrattahoidja külge peab olema võimalik jalgratast lukustada koos raamiga

¹ Sb – suletud brutopind

vastavalt Tartu linna tüüptingimustele. Võimalusel rajada varjualusega jalgrattahoidjad pikemaajaliseks parkimiseks (nt töötajatele).

Krundisisese sõidutee ja parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalaseid. Planeeritud sõiduteede, parkimisalade ja jalgteede katteks on kavandatud asfaltkate ja kivisillutis. Pos 2 liiklusala lahendus võib projekteerimise käigus muutuda tingimusel, et tagatud peab olema normidele vastav parkimine ja haljastuse osakaalu säilimine.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonise eskiis*.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala põhjapiiril asuv kõrge kuusehekk ja eriliigilistest põõsastest hekk on ette nähtud säilitada. Kirdeosas on ette nähtud heki pikendamine kuni Ilmatsalu tn 7 krundi piirini. Olemasolev puuderivi Ravila ja Ilmatsalu tänava poolsel küljel säilib, Ilmatsalu tn 7 poolses krundiosas on ette nähtud lõpetada puuderivi täiendava istutusega.

Teedele, ehitus- ja parkimisaladele ette jääv haljastus on ette nähtud likvideerida. Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonise eskiis* on näidatud säilitatav, likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse krundil edaspidise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevöönditega. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi). Istikute valikul juhinduda standardist EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud".

Ilmatsalu tänava poolsele küljele on piirete paigaldamine keelatud. Teistele krundi piiridele on lubatud rajada võrkaed kõrgusega kuni 1,6 m. Samuti on lubatud heki rajamine.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt - Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Lahendatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Kavandatava tootmis- ja ärihoone rajamine ei too kaasa olulisi mõjusid nii looduskeskkonnale kui keskkonnale üldiselt. Kavandatavast tootmistegevusest tulenev müra ei välju tootmishoonest. Ehitustegevuse otsene mõju avaldub planeeringuala piires vaid ehitustegevuse ajal.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Pos 1 krundil asuvad olemasolevad prügikonteinerid, pressid jms varjestatult (allpool tänavapinda) hoone tagaküljel. Pos 1 hoone laiendamisel lahendada prügikonteinerite asukoht hoonesiseselt, prügimajas või samuti varjestatult. Pos 2 krundil lahendatakse jäätmekäitlus osaliselt hoonesiseselt ja osaliselt varjestatud jäätmekonteineritena hoone tagaküljel. Prügikonteinerite asukoht võib projekteerimise käigus muutuda.

Jäätmete kogumiseks on näidatud olemasolevate/säilivate ja planeeritud prügikastide asukohad (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonise eskiis*).

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud. Ilmatsalu tänava frondis tuleb fassaadid võimalusel liigendada. Ehitise arhitektuuri nõuded on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonise eskiis*.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud joonisel nr 4 Planeeringu põhijoonise eskiis vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituudid krundi läbivatele elektri- ja sidekaablitele ja ühise juurdepääsu tagamiseks.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine);
- hea nähtavus ja valgustatus;

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeritav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

4.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Enne planeeringu kehtestamist tuleb sõlmida notariaalne leping juurdepääsuservituudi tagamiseks.
- Planeeringu kehtestamise järgselt jagatakse Ilmatsalu 11 krunt kaheks krundiks. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.
- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

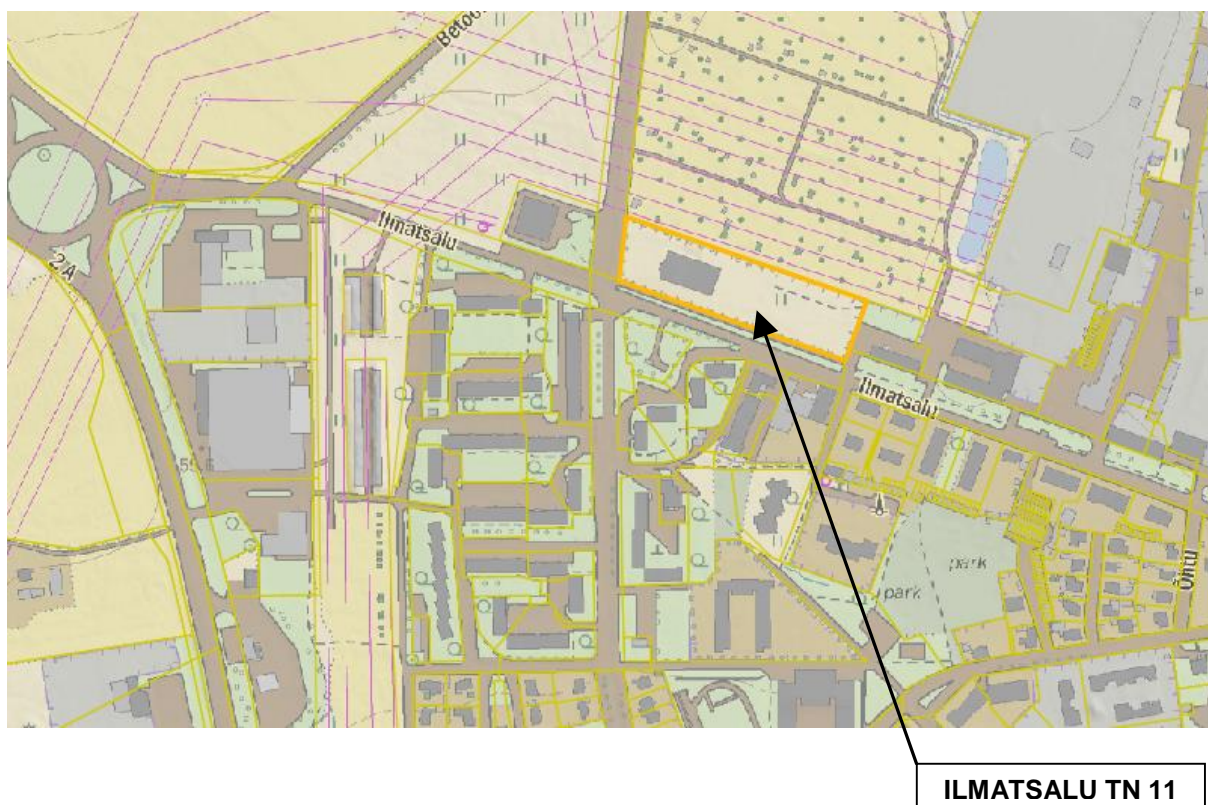
5. KOOSKÖLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse tingimus/ asukoht	Kooskõlastaja (nimi ja amet)

JOONIS 1

1. Situatsiooniskeem

M 1:5000



2. Olemasolev olukord

(eraldi lehel)

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

(eraldi lehel)

4. Planeeringu põhijoonise eskiis

(eraldi lehel)

5. Illustratiivsed vaated

