



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr: 61/17**  
**Asukoht: Tartu linn, Vasara tn 48**

---

## **Vasara tn 48 krundi DETAILPLANEERING**

---

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Ekspert1 OÜ

/Martti Malmre/

---

Tartu 2018-2019

---

**SELETUSKIRI**

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	7
5.1	Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
5.2	Krundi ehitusõigus.....	7
5.3	Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	8
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....	8
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
5.6	Ehitistevahelised kujad.....	10
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	10
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	13
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	13
5.10	Servituutide vajaduse määramine.....	14
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	15
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused.....	15
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....	16

**JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)**

*Joonis 1- Situatsioonijoonis*

*Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*

*Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500*

*Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500*

*Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500*

*Joonis 6-Planeeringu mahuline illustratsioon*

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

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 31.10.2017. a korraldus nr 1123" Vasara tn 48 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks.

## **2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia OÜ poolt 2017.a novembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr GE-1231 (kõrgussüsteem BK77, EH 2000 süsteemi üleviimine täiendatud märtsis 2019). Sepa tänavale rajatud kaugküttetorustik on planeeringu joonistel kajastatud OÜ Geopunkt töö nr 103G18 alusel.

## **3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Vasara tn 48 kinnistu suurusega 12 509 m<sup>2</sup> paikneb Ropka tööstuse linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on 60% ulatuses ärimaa ja 40% tootmismaa. Kinnistul asub ehitisregistri andmetel kaks hoonet: garaaž ehitisealuse pinnaga 679 m<sup>2</sup> ja õppekorpus ehitisealuse pinnaga 1064 m<sup>2</sup>, mida 2016. a antud ehitusloa alusel on lubatud 286 m<sup>2</sup> võrra laiendada ning ehitada ümber (kasutusotstarbed muu lühiajalise majutuse hoone ja muu tööstushoone). Vasara ja Sepa tänavad on asfalteeritud. Vasara tänava ääres puudub kõvakattega kõnnitee.

Planeeringuala reljeef langeb ca 3,5m Sepa tänava suunas. Krundil asuvad mitmed okas-ja lehtpuud, osa kõrghaljastusest on kahjustunud.

Planeeringuala hoonete välisviimistluse kaasajastamine on pooleli.

Vasara tn 48 krundil paiknevad mitmed parkimisplatsid, krundile ligipääs on Sepa ja Vasara tänavatelt. Parkimisplatsid on asfalt- või killustikkattega, krundisisesed jalgteed on sillutiskivikattega.

Krundi välispiirdeks on võrkaed. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.



Vaade planeeringualale õhust

Foto 1

(allikas: maa-ameti fotoladu. [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee))

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala krundi kitsendused

Tabel 1

Krundi address	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Vasara tn 48	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini

Andmete allikas: [www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)

Vasara tn 48 kinnistul kehtib Tartu Linnavolikogu 19. aprilli 2001. a otsusega nr 333 kehtestatud Vasara 48 krundi ja lähiala detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub eelnimetatud detailplaneering kehtetuks.

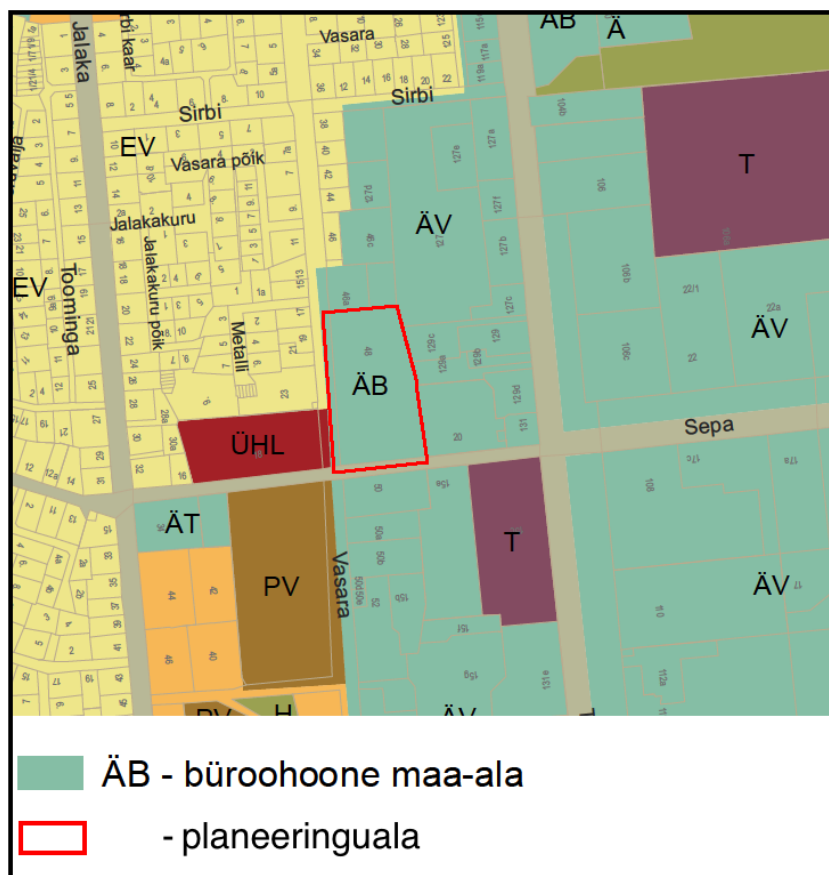
## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule asub Vasara tn 48 kinnistu alal, mille juhtfunktsioon on kontori- ja büroohoone maa-ala. Asustusüksusel, kus asub ka Vasara tn 48 kinnistu, on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab sellel alal eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.

Üldplaneeringuga on seatud nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

### Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringuala naaberkruntidel asuv hoonestus on tööstusliku arhitektuuriga-viimistlusmaterjalideks on valdavalt plekk, betoon, kivi jms. Planeeringuala vahetus naabruses, teisel pool Vasara tänavat, asub Tartu Lasteaed Rukkilill.

Teised naaberkruntide hooned on valdavalt kõrgete korrustega kahekorruselised hooned.

Naaberkruntidel asuvate hoonete katused on lame- või madalakaldeliste viiludega.

Lähipiirkonnas asub väga erineva ehitisealuse pinna ja kõrgusega hooned. Planeeringualast üle Sepa tänavaga asuv Vasara tn 50 viiekorruseline büroohoone on lähipiirkonna kõrgeim hoone (abs kõrgus 65.62m). Naaberkruntidele detailplaneeringutega kavandatud kruntide täisehituse protsendid jäävad vahemikku 29-50% ning ehitiste alused pinnad 471- 5237m<sup>2</sup> vahemikku. Naabruses asuvate hoonete kõrgused ja kruntide täisehitus on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel ja funktsionaalsete seoste joonisel.

Planeeringuala lähiümbruse kruntide maapinna reljeef langeb laugelt Tähe tänavaga suunas, olles planeeringualal kõrgemas kohas 52,36 ja Sepa tn 20 krundil madalamas kohas 46,5 (vahe 5,86m).

Planeeringuga ettenähtud krundi täisehitus protsent ja kavandatud hoonete kõrgused haakuvad kontaktvööndis asuvate äri- ja tootmishoonete mahtudega ja ehitistealuste pindadega.

Sepa tänavaga äärsete hoonete põhimahtude ehitusjoon on kujunenud ca 10m kaugusele kruntide tänavapoolsetest piiridest. Vasara tänavaga poolne ehitusjoon ei ole ühtselt välja kujunenud, kuid planeeringulahenduse väljatöötamisel on H3 hoonestusala määramisel arvestatud Vasara tänavaga pool Vasara tn 50 hoone asukoha ja ehitusjoonega.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Karete“ asub Jalaka tänaval ca 220m kaugusel planeeringualast ja teine lähim bussipeatus on „Tähesepa“, mis asub ca 280m kaugusel planeeringualast Tähe tänaval.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud *joonisel 2*.

## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneeringuga krundi jagamist ega piiride muutmist ei kavandata. Planeeringu kehtestamise järgselt Vasara tn 48 krundi hoonete vahel jagada ei ole lubatud.

### 5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Krundile määratakse ehitusõigus uue ärihoone ehitamiseks ning olemasolevate hoonete ümberehitamiseks ja laiendamiseks.

Hoonete lubatud kasutamistotstarbed on järgmised:

H1 -12129- muu lühiajalise majutuse hoone;

-12200- büroohooned;

-12330- teenindushooned;

-12519- muu tööstushoone;

H2 -12200 – büroohooned;

-12300- kaubandus-ja teenindushooned;

H3 -12130- toitlustushooned

-12200 – büroohooned;

-12300- kaubandus-ja teenindushooned;

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda. Majutuse olemasolevat osakaalu suurendada ei ole lubatud.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud joonisel 4 .

### 5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusalade määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, kujasid ja olemasoleva kõrghaljastuse ja parklate paiknemist.

H3 kohustuslik ehitusjoon on määratud Sepa ja Vasara tänavate suhtes. H3 hoonestusala on antud suuremana kui suurim lubatud ehitisealune pind krundil jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonele huvitavama arhitektuuri leidmiseks.

Hoonestusalad on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud joonisel 4.

### 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib juurdepääs avalikult kasutatavalt Vasara tänavalt olemasolevast asukohast. Sepa tänavalt Vasara tn 48 krundile suunduva sissesõidutee asukohta nihutatakse mõnevõrra. Parkimine on ette nähtud krundi siseselt. Kõik parkimisalad on kavandatud kõvakattega.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimiskohtade arv ning täpne paigutus määratakse lõplikult edasisel projekteerimisel.

Krundile kavandatavate ehitiste kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise ja haljastuse vajaduse krundil.

Jalgrataste hoiukohtade asukoht ja arv määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimine on kavandatud nii avaparklates kui hoone mahus. Nende täpne asukoht määratakse lähtuvalt hoone sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

#### Parkimiskohtade näitlik arvutus

**Tabel 2**

Hoone nr	Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv
H 1	Hotell (majutushoone)	1350m <sup>2</sup>	1/70- 19,3 kohta	1/50 - 27 kohta
	Tööstusettevõte	960m <sup>2</sup>	1/90- 10,6 kohta	1/200- 4,8 kohta



	ja ladu			
	Asutused	960m <sup>2</sup>	1/40- 24 kohta	1/100-9,6 kohta
	<b>Kokku:</b>	<b>3270m<sup>2</sup></b>	<b>Normatiivne- 53,9 planeeritud-54</b>	<b>Normatiivne-41,4 planeeritud- 41</b> (35 avaparklas, hoones 6)
H 2	Asutused	1930m <sup>2</sup>	1/40- 48 kohta	1/100- 19,3 kohta
	<b>Kokku:</b>	<b>1930m<sup>2</sup></b>	<b>Normatiivne-48 planeeritud-48</b>	<b>Normatiivne-19,3 planeeritud- 19</b> (avaparklas-11 hoone mahus- 8)
H 3	Restoran, kohvik	220 m <sup>2</sup>	1/80- 2,7 kohta	1/50- 4,4 kohta
	Asutused	2080m <sup>2</sup>	1/40- 52 kohta	1/100- 20,8kohta
	Kauplused	400m <sup>2</sup>	1/30- 13,3 kohta	1/50- 8 kohta
	<b>Kokku:</b>	<b>2700m<sup>2</sup></b>	<b>Normatiivne-68 planeeritud- 68</b>	<b>Normatiivne-33,2 planeeritud- 35</b> (avaparklas)
	Planeeringualal kokku:		Planeeritud parkimiskohti sõidukitele: <b>170</b>	Planeeritud parkimiskohti jalgratastele: <b>95</b>

Märkus: Tabel kajastab standartkohast parkimisarvutust ühe võimaliku näitena toodud ehitiste kasutamise otstarvete jaotuse puhul.

Detailplaneeringuga lähitänavatel liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata.

Vasara tänava äärde rajatakse planeeringuala ulatuses asfaltkattega kõnnitee ja parkimistaskud.

Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede, parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada, tingimusel et joonisel 4 näidatud haljastuse osakaal ei vähene.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud joonisel 4.

## 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata.

Projekteerimise käigus tuleb võimalusel säilitada planeeringus olemasoleva säilitatava kõrghaljastusena tähistatud puud, kaevetööd kavandada neist vähemalt 2 m kaugusele. Lubatud on täiendava madal-ja kõrghaljastuse rajamine. Planeeringus näidatud haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Kõrghaljastuse alla tuleb jätta vähemalt 10% maa-alast.

Krundi välispiiril on võrkpiirdeaed. Uute väravate kavandamisel tuleb jälgida, et need ei avaneks tänavamaale.

Juurdepääsu- ja parkimisaladelt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoonete külge kinnitatavaid või parklatesse paigaldatavaid kohtvalgusteid, mis lahendatakse hoonete projekteerimisel.

Haljastuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud joonisel 4.

## **5.6 Ehitistevahelised kujud**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud hoonete täpne kasutusotstarve ning lõplikud mahud, tuleb vastavalt kehtivatele tuleohutusnõudeid käsitletavatele normidele hoonete tuleohutusklass ning kasutatavad tule levikut piiravad ehituslikud abinõud üle täpsustada.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringuala juures Vasara tänava maa-alal.

## **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

### **VEEVARUSTUS**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/821 kavandatakse hoonetele veeühendus krundiga piirnevast tänavatorustikust.

H1 säilitatakse olemasolev Vasara tn veetõrje rajatud veeühendus. Vajadusel tuleb olemasolev veeühendustoru läbimõõdu suurendamiseks asendada. H2 ja H3 veeühendus planeeritakse ühe veemõõdusõlme kaudu H1 hoonest.

## KANALISATSIOON

Vasara tn 48 kinnistul asuv olemasolev kanalisatsioonitorustik on ühendatud Sepa tänaval asuva De 200 kanalisatsioonitorustikuga.

Olemasolev torustik ehitatakse vastavalt ümber ja ehitatakse uued ühendused. Tööst kõrvaldatavad torulõigud likvideeritakse, säilitatavad amortiseerunud torud rekonstrueeritakse.

H1 reoveetorustik ühendatakse Vasara tn kanalisatsioonitorustikuga De 200.

H2 kanaliseerimiseks kasutatakse kinnistult Sepa tänava kanalisatsioonitorustikku suubuvat olemasolevat torustikku.

H3 planeeritakse ühendustoru Sepa tänava kanalisatsioonitorustikust De 200.

Kõik Vasara 48 kinnistul asuvad sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.

## SADEMEVESI

Sademeveetorustike paiknemine on lahendatud lähtudes parklate asukohtadest ning maapinna kalletest ning otstarbekusest.

Üks ühendus on planeeritud Vasara tn De 200 sademeveetorustikust ning kaks ühendust Sepa tänava sademeveetorustikust.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid. Lisaks on krundile planeeritud kaks võimalikku vooluhulka reguleeriva mahuti asukohta.

Tänavatorustikku tohib ühelt planeeringuala krundilt sademevett juhtida maksimaalselt DN 100 läbimõõduga toru kaudu. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks tuleb krundile paigaldada liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid.

Püüdurite asukohad jms sademeveetorustiku rajamist puudutav tehniline lahendus (sh ühtlustusmahutite rajamise korral nende täpne asukoht) määratakse täpsemalt hoone projekteerimise käigus vastavate projektidega.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine olmekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

## ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 305116 tuleb planeeringuala hoonete elektrivarustus lahendada krundi piirile paigaldatavatest 0,4 kV liitumiskilbist. Kilp tuleb paigaldada krundile. Kilbi toiteks on planeeritud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid Vasara tn 23a kinnistul asuvast Metalli 374 alajaamast ja Sepa tn 20a kinnistul asuvast Rõivapuhastuse 80 alajaamast.

Vasara tn 48 krundil asuvad ja olemasolevaid hooneid teenindavad seni kasutuses olnud maakaablid likvideeritakse uue kilbi ja elektriühenduse loomisel.

Hooneid varustav 0,4kV elektrikilp paigaldatakse Vasara tänava äärde krundile sissepääsu lähendusse. H2 liitumiskilp hoone seinalt demonteeritakse. Kilbist hooneteni viiakse toide maakaablitega.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

## KÜTE

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohases kaugküttepiirkonnas. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 242/17 on H1 hoone kütteks kaugküte ja selle ühendus säilib Vasara tänavalt. H3 hoone on ühendatud Vasara tänaval asuva olemasoleva soojustorustikuga (80x2).

H2 kaugküttega varustamiseks pikendatakse Vasara ja Sepa tänava ristmikul asuvat soojustorustikku Sepa tänavat pidi ida suunas ja luuakse hoonele ühenduskoht Sepa tänavale kavandatud soojustorustikult.

Lubatud on hoonete kütmiseks kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid, kui realiseerimise hetkel kaugküttekorraldus seda võimaldab.

Soojuspumpade ja päikesepaneelide kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

## SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29380520 paigaldatakse Vasara tänavalt H1-ni kulgevale krundi sisesele sidekanalisatsioonile uus sidekaev. Alates Vasara ja Aardla tänava nurgal asuvast sidekaevust nr 69 paigaldatakse 12 kiuline singlemode optiline kaabel kuni Vasara tn 48 krundile rajatava sidekaevuni. Sidekaevu paigaldatakse splitter 1/8.

H3 ja laiendatavale hoonele H2 paigaldatakse sidekaevust 4 kiuline singlemode optiline kaabel. Mõlemasse hoonesse paigaldatakse 1/16 splitter.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Planeeritud tehnovõrkude asukohti on lubatud vastavate projektide koostamisel muuta ja täpsustada.

## **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse äri- ja töökeskkonnana. H1 hoones asuvatele majutusruumide külastajatele on tagatud piisav puhkevõimalus suure haljasala näol. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine ümbritsevatel tänavatel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteinerite asukoht on planeeringus tähistatud ruumivajaduse tagamiseks, nende täpne asukoht lahendatakse projekteerimisel, tingimusel et haljastuse osakaal ei vähene.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel või olemasolevate hoonete ümber ehitamisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

## **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Tänaväärne hoonestus peab olema esinduslik. Välisviimistluse materjalidena tuleb kasutada

esinduslikke ja kvaliteetseid materjale. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel.

Krundile kavandatavate rajatiste täpsed asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad).

### **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Planeeringuala moodustab terviklikult funktsioneeriva kompleksi. Servituutide seadmise vajadus puudub.

Tänava maadele planeeritud uutele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Planeeringu jooniste loetavuse huvides ning arvestades, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimisel, ei ole planeeringu joonistele tänava maadel asuvate tehnovõrkude kaitsevööndeid kantud.

Kõikide tehnovõrkude isiklike kasutusõiguste alad määratakse täpselt tehnovõrgu rajamiseks koostatavas projektis märgitavale lahendusele. Isiklike kasutusõiguste alade ulatuseks on vastava tehnovõrgu kaitsevöönd.

### **5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

\*võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

\* hoida maa-ala korras;

\* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

## **5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Vasara tn 48 krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

## **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Vasara tn 48 krundile hoonete ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Vasara tn 48 krundi igakordne omanik (edaspidi Arendaja). Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Arendaja koostab ehitusprojekti ja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud Rajatised - planeeringuala ulatuses Vasara tn äärde kõnnitee ja parkimistaskud. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonete ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine. Juhul kui nimetatud tingimusi ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest. Ehitusloa võib anda enne eelnimetatud tingimuste täitmist, kui Arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonete ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse

esitatud tingimuse täitmine hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
AS Tartu Veevärk	09.02.2018	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	09.02.2018	T. Borsevitskaja	Lisade kaust	“Tööjoonised täiendavalt” kooskõlastada
AS Tartu Keskkatlamaja	15.02.2018	Ü.Roose	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	15.02.2018	A.Kask	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästekeskus	11.07.2019	M.Lempu	Lisade kaust	