



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

Töö nr: 91/19
Asukoht: Tartu linn, Tähe tn 135b

Tähe tn 135b krundi DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

A-Ekspert OÜ

/Marek Kaljula/

Tartu 2019-2020

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 09.07.2019. a korraldus nr 735" Tähe tn 135b krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu koostamine algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 14.septembri 2017.a otsusega nr 494 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2030+“.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 13. veebruari 2007. a korraldusega nr 208 kehtestatud Tähe 135b ja Ringtee 31 kruntide detailplaneering. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub eelnimetatud detailplaneering planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geoterra OÜ poolt 2018.a detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr 254-2018 (kõrgussüsteem EH 2000, L-Est 97 koordinaatsüsteemis).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tähe tn 135b krunt suurusega 4879 m² paikneb Ropka tööstuse linnaosas. Krundi sihtotstarve on 100% ärimaa. Krundil asub ehitisregistri andmetel üks ühekorruseline hoone, mille peamine kasutamise otstarve on sõidukite teeninduse hoone ja mille ehitisealune pind on 1258,9m² (geodeetilise alusplaani andmetel 1286m²). Kõrghaljastusega ala krundil praktiliselt puudub, on vaid kaks väheväärtuslikku lehtpuud. Kogu krunt on kõvakattega ning kasutuses laoplatsina ja transpordivahendite hoiualana.

Planeeringuala reljeef on kerge ida-lääne suunalise langusega Tähe tänava suunas. Maapinna absoluutkõrgused krundil on vahemikus 44.50-43.00 abs/m. Planeeringuala läänepiiril on reljeefi tõus, kus Tähe tn 135b krundi maapind tõuseb järsu nõlvaga Jalaka tn 60b krundi maapinna kõrgusele ca 1,5m.

Planeeringualal olemasolev hoone on tagasihoidliku tööstusliku arhitektuuriga.

Tähe tn 135b krundi hoovi on sõidukitega ligipääs asfalteeritud Tähe tänavalt. Krundisisene lao- ja parkimisplats on asfalt- ja osaliselt killustikkattega. Olemasolevas hoone garaazidesse on ka Tähe tänavalt sõidukitega otseligipääs.

Krundi välispiireteks on võrkaed ja krundile sissepääs on lukustatava väravaga. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale õhust

Foto 1



(allikas: 2019 maa-ameti fotoladu. 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 aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Tähe tn 135b	Sideehitis maismaal	1m mõlemale poole ehitist
	Maa alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune vee- ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku

Maa-alune soojatorustik 200mm	2m mõlemale poole torustikku
Gaasipaigaldise kaitsevöönd	1m mõlemale poole torustikku
Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini

Andmete allikas: www.maaamet.ee

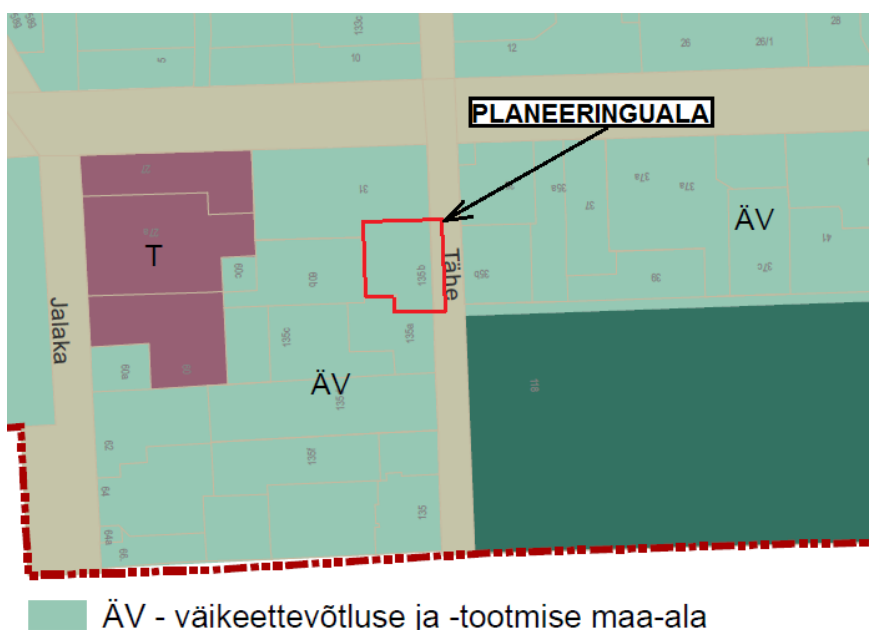
4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Vastavalt linna üldplaneeringule asub Tähe tn 135b krunt maa-alal, mille juhtfunktsioon on väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala. Täpsemad ehitustingimused on sätestatud üldplaneeringus asumi Ropka-tööstuse asumi RT5 järgi. Sealhulgas seab üldplaneering eesmärgiks antud alal maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas.

Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehituse protsendiks on 20.

Detailplaneeringuga kavandatav on üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Planeeringuala naaberkrundidel asuv hoonestus on tööstusliku arhitektuuriga-viimistlusmaterjalideks on valdavalt plekk, betoon, kivi, klaas jms. Ümbruses asuvad hooned on valdavalt kõrgete korrustega ühe-või kahekorruselised äri ja tootmishooned. Naaberkrundidel asuvate hoonete katused on erinevate kalletega- esineb lame-, madalakaldeliste viiludega hooneid ja ka kaarkatustega kaarhalle.

Lähipiirkonnas asuvad hooned on väga erineva ehitisealuse pinna ja kõrgusega.

Vastavalt riikliku ehitisregistri, geodeetilisele alusplaani ja maa-ameti infosüsteemi andmetele on planeeringualast põhja suunas asuva Ringtee tn 31 autokaupluse abs kõrgus 53,57m ja ehitisealune pind 3519,3m² (maa-alal kehtiva detailplaneeringu järgne maksimaalne abs kõrgus on lubatud 57,60m, hoonete suurim ehitisealune pind 4150m²).

Planeeringualast ida suunas asuva Jalaka tn 60b krundil kehtiva detailplaneeringu järgi on krundile planeeritud tootmishoone lubatud max abs kõrgus 56,00m, hoone suurim ehitisealune pind 2412m².

Planeeringualast lõuna suunda jääv Tähe tn 135a krundil asuv ärihoone on abs kõrgusega 50,86m ja ehitisealuse pinnaga ca 1070m² ning kehtiv detailplaneering krundil puudub.

Käesoleva planeeringuga loobutakse Tähe tn 135b krundil tänava äärde varem kavandatud hoonele kolmanda korruse peale ehitamisest ja selle asemel kavandatakse uus hoone krundi sisehoovi. Olemasolev tänavaäärne hoone soovitakse ümber ehitada ja laiendada või täiesti uus tänavaäärne kahekorruseline hoone püstitada. Planeering annab selleks mõlemad võimalused. Krundi sisehoovi kavandatav hoone on ettevõtte töös vajalike sõidukite ning tehnika hoidmiseks ja remontimiseks vajaliku kõrgusega. Hoone on kavandatud kõrge ühe korruselise hoonena. Uue hoone kavandamisel krundi sügavusse on arvestatud krundi kuju, parkimise ja juurdepääsu lahendust, naaberhoonete paiknemist ning krundil olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude rajamiseks vajaliku maa vajadusega. Planeeringu lahendus sobib ümbruses asuva tööstusliku arhitektuuri ning tööstusrajoonile omase hoonete paigutusega.

Tähe tn 135b krundile kavandatud hoonete mahud haakuvad kontaktvööndis asuvate äri- ja tootmishoonete mahtudega ja ehitistealuste pindadega.

Tähe tänava ääres säilitatakse väljakujunenud ehitusjoon.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Tähe“ asub ca 140m kaugusel planeeringualast. Sõidukitega ja jalgsi ligipääsud planeeringualale on väga head.

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.

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 ühekorruselise ärihoone ehitamiseks ning olemasoleva hoone laiendamiseks kahekorruseliseks hooneks või olemasoleva hoone asemele täiesti uue kahekorruselise hoone püstitamiseks.

Hoonete lubatud kasutamistotstarbed on järgmised:

- 12200 – büroohooned;
- 12330- teenindushooned;
- 12519- muu tööstushoone;
- 12529- muu laohoone;

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata toetavaid otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Krundi ehitusõigus on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala määramisel on arvestatud Tähe tänava äärset väljakujunenud ehitusjoont, olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, kujasid ja ettevõtte krundisiseseid logistilisi vajadusi.

Tänaväärse hoone kohustuslik ehitusjoon on määratud Tähe tänava suhtes. Hoonestusala on antud krundile suuremana kui suurim lubatud ehitistealune pind krundil jättes nii võimaluse projekteerimise faasis hoonetele huvitavama arhitektuuri leidmiseks ja vastavalt ettevõtte logistilistele vajadustele hoonete kuju muuta.

Hoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud *joonisel 4*.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Krundi sisehoovi juurdepääs säilib avalikult kasutatavalt Tähe tänavalt olemasolevast asukohast. Olemasolevas hoones asuvasse garaazidesse on sõidukitega juurdepääs otse Tähe tänavalt. Planeeringu lahendus näeb samuti ette, et hoonesse on tänavalt sõidukitega juurdepääsud edaspidi samuti lubatud, juurdepääsude täpne asukoht ja arv määratakse projekteerimisel.

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 hoonete sissepääsude asukohtadest projekteerimise etapis.

Parkimiskohtade näitlik arvutus

Tabel 2

Ehitise liik	Ehitiste brutopind	Sõiduautode parkimismnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimismnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv
Tööstusettevõtte ja ladu	2827m ²	1/90- 31,4 kohta	1/200- 14,1 kohta
Asutused	850m ²	1/40- 21,2 kohta	1/100-8,5 kohta
Kokku:	3677m ²	Normatiivne-52,6 planeeritud- 53	Normatiivne-22,6 planeeritud- 23 (millest avaparklas ca 17 kohta)

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

Detailplaneeringuga Tähe tänaval liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata.

Tähe tänava maal on kõnnitee ning parkimislahendus planeeringus kajastatud vastavalt E. Jahhu Projektbüroo OÜ tööle nr 484-18 „Tähe tn kõnnitee lõigus Tähe tn 135b-Tartu linna piir“, suurendatud on vaid krundile sissepääsute laiust.

Krundi siseste parkimiskohtade ja haljastuse asukohti on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada tingimusel, et joonisel 4 näidatud haljastuse osakaal ei vähene.

Parkla liigendamiseks kavandatud puu istutamiseks tuleb kõvakatte alla rajada tugipinnas või tagada kasvutingimused muul viisil.

Krundisisese liikluse kavandamisel on lähtutud väikesõidukite (sõiduautode, mikrobusside jms) ruumivajadusest.

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 vastavalt tähistatud puud, kaevetööd kavandada neist vähemalt 2m 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. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (tulemüür vms).

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 nr 1366 asub planeeringuala juures Tähe tänava maa-alal.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

VEEVARUSTUS

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr INF/661 tuleb krundil asuvate torustike kohta teostada geodeetilised uuringud ning täpsustada torustike tehnilised andmed.

Selgitada täpselt välja reovee ja sademeveetorustikud. Olemasolevad vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustikud, mis jäävad hoonestusalale tuleb tõsta ümber. Hoone alla jäävad mittetöötavad torustikud tuleb likvideerida.

Krundile kavandatav uus hoone varustatakse veega krundi olemasoleva veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Vajadusel rekonstrueeritakse krundil olemasolev veeühendustoru ja veemõõdusõlm.

KANALISATSIOON

Krundile kavandatava uue hoone reoveekanaliseerimine tuleb juhtida Tähe tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Tööst kõrvaldatavad torulõigud likvideeritakse. Jalaka tn 60b krundil asuv kanalisatsioonitorustik ning planeeringualale kavandata kanalisatsioonitorustik ühendatakse.

SADEMEVESI

Planeeritava uue hoone sademevesi juhitakse krundil olemasolevasse sademeveetorustikku ja sealt edasi Tähe tänaval asuvasse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Vajadusel rajatakse täiendavad torulõigud ja vahetatakse välja torustikud, mis on amortiseerunud.

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 üks võimalik vooluhulka reguleeriv ühtlustusmahuti. Ühtlustusmahuti tuleb paigaldada nii, et sellesse suunduks nii katuste-kui parklate sademevesi.

Krundil sisene torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

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

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb krundile paigaldada I -klassi õlipüüdur.

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

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanaliseerimine torustikku on keelatud.

ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 330972 on krundil olemasolev peakaitsme suurus 3x500A. Tänaväärsel olemasoleval hoonel säilib olemasolev elektriühendus ja kilp hoone otsaseinas.

Uue kavandatava hoone elektrivarustus lahendatakse olemasolevast elektrikilbist. Kilbist uue hooneni viiakse toide maakaablitega.

Hoonete valgustus lahendatakse ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeringuala asub Tartu Linna üldplaneeringu alusel kaugküttepiirkonnas. Olemasoleva hoone kütteks on planeeringu koostamise hetkel gaas.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 134/19 rajatakse hoonete ühendus soojusvõrguga krundil olemasoleva soojustorustiku DN150 sobivalt lõigult.

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.

GAASIVARUSTUS

Krundil olemasoleva ühenduse kaudu gaasi kasutamine on lubatud juhul, kui soojusenergiat tarvitatakse ka sisendina tootmistegevuses vähemalt samas mahus kütmisele kuuluva soojusenergiaga ning soojuse kasutust tootmistegevuses või kütmist pole tehniliselt võimalik ja majanduslikult mõistlik lahendada kaugkütte baasil. Liitumise vajadus täpsustatakse ehitise projekteerimise käigus arvutuslike parameetrite alusel. Gaasiühendus on lubatud igal juhul ka tehnoloogilisel otstarbel.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 32379205 paigaldatakse Tähe tänava sidekaevust 2966 sidekanal planeeritud uude hoonesse ning Jalaka tn 60b hooneni. Alates sidekaevus 865 asuvast splitterist mõlemasse hoonesse 12 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Olemasoleva hoone sisevõrk laiendada PON tehnoloogial vastavalt vajadusele. Õhuliini ei või enne likvideerida kui kliendid on viidud PON tehnoloogiale üle

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude *joonisel 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 ning üldiselt paremaid tingimusi krundil asuva tehnika ja seadmete hoiustamiseks. 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 tänaval.

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 olemasoleva hoone 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

Hoonete 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 *joonisel 4*.

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel. Tänaväärse hoone trepid ja pandused peavad mahtuma hoonestusala sisse ning ei tohi ulatuda tänavamaale.

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.

Tänavamaadele planeeritud uutele tehnovõrkudele ning planeeringuala läbivana kavandatud tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused vastava tehnovõrgu võrguettevõtjate kasuks. Planeeringu jooniste loetavuse huvides ning arvestades, et tehnovõrkude lahendused täpsustuvad projekteerimisel, ei ole planeeringu joonistele tänavamaadel asuvate tehnovõrkude kaitsevõõndeid kantud.

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

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 maa-ameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Tähe tn 135b krundil tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele INF/661 ning linna üldplaneeringule asub planeeringuala osaliselt Tartu linna reoveepuhasti kaitsetsoonis (300m) ning selle mõjupiirkonnas. Reoveepuhasti mõjualas paiknemise peamine negatiivne tegur on õhureostus.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Tähe tn 135b 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.

Planeeringuga kavandatud Tähe tänava äärse kõnnitee ja parkimiskohtade välja ehitamine krundi ulatuses on planeeringuala krundi igakordse omaniku kohtustus.

Planeeritud Rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Tähe tn 135b krundi igakordne omanik (edaspidi Arendaja). Kokkuleppe sõlmimine planeeringukohaste Rajatiste väljaehitamiseks on detailplaneeringu kehtestamise

eelduseks.

Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele 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 hoonele 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.

Reoveepuhasti kujas tuleb krundi hoonestamiseks AS-ga Tartu Veevõrk sõlmida notariaalselt tõendatud kirjalik kokkulepe.

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 Veevõrk	08.11.2019	P.Pindma	Lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	15.11.2019	Y.Dun	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
AS Tartu Keskkatlamaja	11.11.2019	Ü.Roose	Lisade kaust	
Telia Eesti AS	12.11.2019	A.Kask	Lisade kaust	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	Lisade kaust	-
Jalaka tn 60b	04.03.2020	E.Pedjak	Lisade kaust	-
Tähe tn 135a	30.04.2020	S.Kitsing	Lisade kaust	-