



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP10821

Tartu linn

F. R. KREUTZWALDI TN 42 KRUNDI DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Räni KV OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2021**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
4. Muinsuskaitse eritingimused.....	5
5. Planeeringu lahendus.....	5
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
5.2. Krundi ehitusõigus.....	5
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
5.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	7
5.7. Ehitistevahelised kujad.....	8
5.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	8
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
5.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	9
5.11. Servituutide vajaduse määramine.....	9
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	10
5.14. Planeeringu rakendamise tingimused.....	10
<i>JOONISED</i>	11
1. Situatsiooniskeem M1:5000.....	12
2. Olemasolev olukord M1:500.....	13
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000.....	14
4. Põhijoonis M1:500.....	15
5. Illustratsioon.....	16

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 30. märts 2021 a. korraldus nr 346 „F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute ehitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999. a korraldusega nr 1927 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi tn 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering. F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa, ehitusõigus on antud kahele kahe- kuni kolmekorruselisele hoonele ning krundi maksimaalseks täisehituseks on määratud 30%.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav krunt korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alale. Uushoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 4 korrust. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud uue Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala samuti korterelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Maainsener OÜ tööd (töö nr GEO 5947, koostatud mai 2021. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Muinsuskaitse eritingimused F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile detailplaneeringu koostamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 08-19).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 3600 m² asub Tartu linnas, Tähtvere linnaosas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
F. R. Kreutzwaldi tn 42	79301:001:0931	3235	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav T3	79301:001:0932	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on võimalik F. R. Kreutzwaldi tänavalt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53,70 – 54,30 m. Kreutzwaldi tänava poolisel krundipiiril kasvab väärtuslikku kõrghaljastust. Planeeringualast loodesse jääva piirdemüüri ääres kasvavad väheväärtuslikud isetekkelised puud, mis võivad piirdemüüri kahjustada ning tuleb likvideerida. Planeeringualale ulatub ehitismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (ehitismälestis nr 7132).

Planeeringuala läbivad vee- ja sidetrassid. F. R. Kreutzwaldi tänava ääres on olemasolev tänavavalgustus.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeringuala asub Tartu linna loodeosas, kesklinnast ca 2 km kaugusel. Planeeringuala asub välja kujunenud hoonestusega piirkonnas. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad üksikelamud, 4-korruselised korterelamud, ärihooned ja ühiskondlikud hooned.

Planeeringualast loodesse ca 200 m kaugusele jääb Eesti Maaülikooli kompleks. Planeeringuala vahetusse lähedusse, planeeritavast alast loodesse, jääb ehitismälestis Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (ehitismälestis nr 7132), mille kaitsevöönd ulatub ca 6 m üle krundi edelakülje planeeringualale. Planeeringualast lõunas ca 100 m kaugusel asub Hiie Kool ning ca 200 m kaugusel edelas asub lasteaed Tähtvere. Planeeringualast ca 80 m kaugusele kirdesse jääb Tähtvere park. Lisaks jäävad planeeringualast kirdesse ning põhja Tartu Lauluväljak, erinevad mänguväljakud, tenniseväljakud, spordirajad ning muud vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad alad. Lähim kauplus (Rukkilille Selver) asub planeeringualast ca 130 m kaugusel edelas. Planeeringuala läheduses 200 m raadiuses asub mitmeid bussipeatusi (Tuglase, Maaülikool, Kreutzwaldi).

Kontaktvööndis asuv hoonestus on üsna erilmeline. Ühtset hoonestusmahtu välja kujunenud ei ole. Hooned on erineva ehitisealuse pinna, korruselisuse ja kõrgusega. Planeeringualast kirde ja kagu suunda jäävad üksikelamud, mille näol on tegemist peamiselt Nõukogude ajal 1960-1970-ndatel aastatel ehitatud 2-korruseliste hoonetega. Üksikelamute kõrgused jäävad Maa-ameti 3D kaardirakenduse ning Ehitisregistri andmetel vahemikku 8 – 11 m ning ehitisealused pinnad vahemikku 98 – 205 m². Planeeringualast edelasse jääb 4-korruseline Nõukogude ajal ehitatud lamekatusega korruselamu absoluutkõrgusega 67,89 m ning ehitisealuse pinnaga 452 m². Planeeringualast kirdesse jääb 3-korruseline 1930ndatel ehitatud korterelamu absoluutkõrgusega 65,29 m ning ehitisealuse pinnaga 252,1 m². Planeeringualast loodesse ja läände jäävad ajaloolised hooned (Tähtvere mõisa tallid) ning ühiskondlikud hooned (Eesti Maaülikooli veterinaarmeditsiini ja loomakasvatuse instituudi laborihoone, 3-korruseline absoluutkõrgusega 68,34 m, ehitisealune pind 619 m²). Planeeringualast edelasse ning lõunasse jäävad äri- ja ühiskondlikud hooned kõrgusega 12,8 – 13,7 m ning ehitisealuse pinnaga 1868,1 – 2542 m². Täisehitusprotsent kontaktvööndis on üksikelamu kruntidel 17% - 27%, rida- ja korterelamu kruntidel 12% - 44%, äri- ja ühiskondlike ehitiste maa kruntidel 19% - 46%. F. R. Kreutzwaldi tänava ääres, planeeritavast alast teisel pool tänavat, on välja kujunenud ühtne ehitusjoon.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi F. R. Kreutzwaldi tn 42 juhtfunktsiooniks korterelamumaa.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse, arhitektuurinõuete ning krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ning kontaktaladel asuvast hoonestusest.

Lähtuvalt eeltoodust on planeeritava hoone absoluutkõrguseks planeeritud naabruses asuvate hoonete eeskujul 68,20 m. Kontaktvööndi täisehitusprotsent ning ehitisealused pinnad ei ole ühtselt välja kujunenud ning on piirkonnas väga erinevad. Kontaktvööndi ehitiselused pinnad jäävad vahemikku 98 – 2542 m² ning täisehitusprotsent vahemikku 12% - 46%. Võttes arvesse Tartu linna üldplaneeringuga määratud kriteeriume ning kontaktvööndis asuvat hoonestust on krundi planeeritud täisehitusprotsent on 34,9% (varem kehtestatud planeeringus on täisehitusprotsendiks 30%) ning ehitisealune pind 1130 m².

Kuna F. R. Kreutzwaldi tänava ääres, planeeringualast vastaspool teed, on välja kujunenud ühtne ehitusjoon, määratakse ka käesolevas planeeringus kohustuslik ehitusjoon F. R. Kreutzwaldi tänava äärde. Kohustuslik ehitusjoon määratakse naaberkinnistul F. R. Kreutzwaldi tn 38 hoone kauguse järgi tänavast.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud DIVI Projekt OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile detailplaneeringu koostamiseks“.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ei mõjuta ega kahjusta uushoonestuse rajamine kinnismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (reg nr 7132) säilimise ja selle kaitsevööndiga seotud eesmärgi. Krundi hoonestusala määramisega edelapiirist vähemalt 12 meetri kaugusele tagatakse F. Tuglase 12 ajaloolise maakividest piirdeaia vaadeldavus ja selle säilivus.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

Käesolev detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev ega too kaasa piirkonnale iseloomulike põhifunktsioonide muutusi.

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 4).

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustega, naaberkiinnistutel paikneva hoonestusega ning kohustusliku ehitusjoonega.

5.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub F. R. Kreutzwaldi tänavalt. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ toodud normatiividele. Standardi kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) normatiivne parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2. Planeerimisel on kasutatud kesklinna parkimismatši, kuna Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Planeeringuala asukohas on väga hea ühistranspordi kättesaadavus ning jalgsi liikumise võimalused, mis loovad eelduse, et auto ei ole peamine liikumisvahend. Lisaks on varasemalt lähipiirkonnas uute korterelamute rajamisel (näiteks A. H. Tammsaare tn 6a kinnistul) kasutatud kesklinna parkimismatši.

Krundisisesete teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 5.5) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoonete mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade ning korterite arv ja suletud brutopind.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud krundile ning võimalike parkimisalade paigutus. Nii autode kui jalgrataste parkimine tuleb kavandada krundisiseselt. Parkimine on lubatud lahendada hoone mahus või maa-aluse parkla näol. Jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmine lahendatakse hoonete mahus edasise projekteerimise käigus.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Suletud brutopind</i>	<i>Parkimis-normatiiv</i>	<i>Parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud korterite arv*</i>
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Korterelamu	4520	0,9-1,1 kohta korterile	38	38

*Täpne korterite arv pannakse paika projekteerimisel. Korterite arv võib olla suurem, kui on tagatud projekteeritud korterite suurusi arvestav normatiivne parkimiskohtade arv vastavalt standardile EVS 843:2016, haljastatud ala osakaal krundil ja iga korteri kohta tagatud 100 m² krundi pinda või juhul, kui parkimine on lahendatud hoone mahus, 70 m² krundi pinda iga korteri kohta.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade arvutus.

Krundi aadress	Hoone liik	Suletud brutopind	Jalgrataste parkimismnormatiiv	Jalgrataste parkimiskohtade arv
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Korterelamu	4520	1/80	57

Planeeritav ala asub vaikses väikese liiklussagedusega tupiktänavas. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel kaasneb mõningane muutus liiklustiheduses. Eeldatav liiklussageduse kasv jääb alla 30 autot/ööp. Planeeringuala lähedal asub mitmeid bussipeatusi, mis tagavad hea ühenduse kogu Tartu linnaga. Ümberistumiseta on võimalik jõuda enamike oluliste tömbekeskusteni. Tartu kesklinna on võimalik ühistranspordiga jõuda vähem kui 10 minutiga. Lisaks on head eeldused jalgsi ning rattaga liiklemiseks. Mitmed tömbekeskused jäävad kuni poole tunnise jalutuskäigu kaugusele. Ühistranspordi kättesaadavus, ühendusaeg ning jalgsi liiklemise võimalused loovad eelduse, et autoliiklus ei taga peamiste liikumisteede osas olulist ajalist eelist ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev väheväärtuslik haljastus planeeringuala loodeosas piirdemüüri läheduses kuulub likvideerimisele. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jääv haljastus tuleb võimalusel säilitada. Kindlasti tuleb säilitada F. R. Kreutzwaldi tänava ääres kasvavad harilik tamm ja hobukastanid.

Uushaljastust tuleb rajada hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Planeeritava krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, moodustades vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alas peab olema vähemalt 25%.

Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Krundile on planeeritud rajada mänguväljak, mille soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel. Projekteerimisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

5.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele.

5.7. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

5.8. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Projekteeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud ehitusseadustikus ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

5.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

5.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat veetrassi.
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat sidetrassi.

5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel 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;

- sissemurdumiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.14. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate kokkuleppele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.

JOONISED