

## Jõe tn 13 krundi detailplaneering

Tartu linn

**I Köide**



Töö nr: 1815DP1

Huvitatud isik: FIE Olar Järvloo

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Tartu 2019



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	8
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
2.6. Tehnovõrgud.....	9
Üldosa.....	9
Sidevarustus .....	9
Elektrivarustus.....	9
Veevarustus.....	9
Tuletõrje veevarustus.....	10
Kanaliseerimisvarustus.....	10
Sademevee kanalisatsioonivarustus .....	10
Soojavarustus .....	11
Gaasivarustus .....	11
2.7. Kujad .....	11
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	11
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused .....	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	11
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....	11
2.12. Planeeringu elluviimine .....	12
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4. Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	15





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas Jõe tn 13 krundi suurusega 1348 m<sup>2</sup> ning osaliselt ümbritsevaid tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 0,5 ha.



— planeeringuala piir

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus kuni 7-korruselise hoone rajamiseks ja lahendada liikluskorraldus.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 09. jaanuari 2018. a korraldus nr 31 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeesia 24 OÜ 2018. a aprillis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 2033-18. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänava vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub Jõe tn 13 krundil 2-korruselise ärihoone ehitisealuse pinnaga 177,6 m<sup>2</sup>.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub põhja suunast Jõe tänavalt. Krundil asub umbes 15 sõiduautot mahutav parkla. Krundi ümbritsevad igast küljest jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m. Krundi läbivad elektri kaablid ja kanalisatsioonitoru.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Karlova linnaosas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jõe tn 13 krunt kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimiseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses, kuid detailplaneeringuga võib seda suurendada.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Täisehituse osakaalu ärimaal üldplaneering ei reguleeri.

Planeeritav Jõe tn 13 krunt asub liiklussaarel, kus vahetu mõju naaberkruntidele on eraldatud igas suunas tänavakoridoriga. Seepärast ei ole ehitusõiguse määramisel õigustatud piirkonna ärikruntide täisehituse järgimine. Sarnase sihtotstarbega on Aleksandri tn 42a ärimaa krundile planeeritud ehitisealuse pindala osakaaluks kuni 40% (detailplaneering kehtestatud Tartu Linnavolikogu 5.12.2002 otsusega nr 45). Aleksandri tn 53 // Jõe tn 4 // 6 krundile on detailplaneeringuga määratud 30% ärimaa sihtotstarve ning täisehituse osakaaluks 41,3% (detailplaneering kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 21.01.2014 korraldusega nr 85). Tegelikult on viimatinimetatud krundil ärimaa sihtotstarve 15% ulatuses ning 85% ulatuses elamumaa. Kui arvestada elamumaale vastavalt üldplaneeringule täisehituse osakaaluks 40%, siis on ärimaa täisehituse osakaal 44%. Tulenevalt asjaolust, et planeeritav krunt on teistest kruntidest tänavakoridoridega eraldatud, võib sel lubada suuremat täisehituse osakaalu, kuni pool krundi pindalast.

Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Asustusüksusel EK7, kus asub Jõe tn 13 krunt, on maaala reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks. Jõe tn 13 hoone kõrguseks on lubatud kuni 7 korrust. Jõe tn 13 krundile on lubatud kavandada ümbritsevast eristuv domineeriv hoone, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga olulises liiklussõlmes. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas, samuti 7-korruselise hoone kavandamisel.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 1 Kontaktvööndi seosed.

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega, mis suunduvad igas suunas. Planeeringuala läheduses asub mitmeid bussipeatuseid, mis võimaldab ühistranspordiga mugavalt liigelda kogu linna ulatuses. Lähim bussipeatus on u 80 m kaugusel asuv Jõe, kust väljuvad üheksa erinevat bussiliini. Veel asub 270 m kaugusel üks Silla peatustest (väljuvad bussid Kalevi tänava suunas), teine Silla peatus 350 m kaugusel (mööda jalgteed silla alt läbi) Sõpruse silla peal (väljuvad bussid Annelinna suunas) ning kolmas Silla peatus 350 m kaugusel (väljuvad bussid Annelinna suunas). Samuti asub 350 m kaugusel Rebase peatus, kust väljuvad kesklinna suunas bussid. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgrattaga, kuid mööda madala autoliikluse tihedusega Aleksandri tänavat on mugav ka kõndida – Riia-Aleksandri ristmik asub u 1 km kaugusel.

## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Krundi maapealse osa täisehituse osakaaluks on detailplaneeringuga kavandatud kuni 44,5%. Põhjusel, et maa-alune ehitus ei mõjuta naaberkruntide kasutamist ning üldplaneeringuga lubatud kuni 7-korruselise hoone püstitamiseks vajalike parkimisvõimaluste tagamiseks, on maa-aluse osa täisehituseks kavandatud kuni 87,2%. Maa-alusesse hooneossa on kavandatud nii sõidukite kui ka rataste pikaajalisem (terve päeva kestev) parkimine hoones töötajatele.

Ehitamine on lubatud joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Jõe tn 13 krundile on kooskõlas üldplaneeringuga lubatud kavandada ümbritsevast eristuv domineeriv hoone, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga olulises liiklussõlmes. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse tingimused tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega.

Detailplaneeringuga ei seata hoonele täpseid ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on lahendused, mis sobivad kokku arhitektuurivõistluse tulemusega ja hoonete esitatavate ohutusnõuetega. Hoone esimesele korrusele ei ole lubatud rajada parkimiskohti ning äripinnad peavad avanema tänavale. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Hoone esimese korruse ulatuses on tagatud ristmiku nähtavusala vastavalt koostatud liiklusuuringule. Hoone 2...7 korrusele on kavandatud äripinnad. Hoone planeerimisel on arvestatud ja projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et planeeritud parkimiskohtade arv krundil seab piirangud rajatava hoone suletud brutopinna suurusele.

Ala piirneb suure liiklussagedusega teedega, millest tuleneb märkimisväärne müra ning saastekoormus planeeritud krundile. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning



vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoonetes.

Sõidukite parkimine on kavandatud hoone mahus maa-alusel korrusel ja hoone ees väljas.

Olemasoleva hoone küljes oleva reeperi nr 72 teisaldamine on krundi igakordse omaniku kohustus ja see lahendatakse projekteerimisel.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

## 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringulahenduse väljatöötamise aluseks on Liikluslahendus OÜ koostatud töö nr 191101 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu liikluskorralduse ettepanekud.“

Planeeringu koostamisel on arvestatud ristmiku nähtavusalaga. Kuna Aleksandri tn ristmiku läbilaskevõime on piiril ja nähtavuskaugused vasakule väljasõidul Jõe tn 13 poolt kujunevad piiripealseks, on päeval ajal (näiteks kl 7-19, täpsustatakse projektiga) liiklusohutuse kaalutlustel mõistlik lubada väljasõitu planeeringualalt ainult paremale – täpne lahendus määratakse projekteerimisel.

Planeeringus on näidatud planeeritavat krundi ümbritsev jalgratta- ja jalgteede kulgemine, mida täpsustatakse projekteerimise etapis. Planeeritav krunt asub jalgteede vahel ning juurdepääs krundile on väga hea olenemata hoonesse sissepääsude asukohast. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteega tuleb lahendada jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas, sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on kavas lahendada krundisiseselt kehtiva standardi alusel. Kuigi planeeringuala asub kesklinnale väga lähedal ning on ühistranspordiga väga hästi ligipääsetav, ei asu planeeringuala üldplaneeringu kohaselt linnakeskuses ning parkimismormatiivi on arvestatud korruselamute ala kohaselt. Hoone ette on kavandatud eelkõige lühiajalisem parkimine (11 kohta) ja hoone sisse töötajate parkimine (48 kohta).

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud hoone töötajatele hoonesiseselt. Lisaks on kavandatud väljalgrattaparklad hoone sissepääsu lähedusse, raamist lukustamise võimalusega. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul restorani või kohviku normatiivist ( $600/50=12$ ), mille alusel on vajalik rajada vähemalt 12 parkimiskohta. Kolmanda kuni seitsmenda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ( $3293/100=32,9$ ), mille alusel on vajalik rajada kuni 33 parkimiskohta. Kokku vastavalt normatiivile on vajalik rajada 57 jalgrataste parkimiskohta, mis mahuvad planeeritud parkimiskorrustele (nt panduste alla) ja hoone sissepääsude juurde. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist.

Joonisel 3 on esitatud kokku 68 sõiduaudode parkimiskohta, mis asuvad hoone kolmel korrusel – kaks maa-alust parkimiskorrust ja üks maapealne (teisel korrusel) parkimiskorrus. Parkimisarvutuses on arvestatud asjaoluga, et planeeritud parkimiskohtade arv seab piirangud rajatava hoone suletud brutopinna suurusele. Parkimisvajaduse arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul restorani või kohviku normatiivist ( $600 \text{ m}^2/120=5$ ), mille alusel on vajalik rajada kuni 5 parkimiskohta. Teise kuni seitsmenda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ( $3250 \text{ m}^2/60=54,17$ ), mille alusel on vajalik rajada kuni 54 parkimiskohta, kokku krundil 59 autode parkimiskohta. Kokku on hoonesse lubatud nimetatud arvu parkimiskohtade väljaehitamisel suletud brutopinda kuni  $3850 \text{ m}^2$ .



## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavad olemasolevad okaspuud (kuused, lehised, mägimännid) jäävad kavandatavale hoonestusalale ning on planeeritud likvideerida.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud kõrghaljastusega haljasala krundi lõunapoolsesse külge. Joonisel 3 on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Väli-alade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud parklasse sissesõidu tee lähiste, täpne asukoht määratakse hoone projektis.

## 2.6. Tehnovõrgud

### Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

### Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 02.02.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 29804914.

Juhul kui olemasolevale sidetorule ehitatakse hoone tuleb toru ümber tõsta. Planeeringus on esitatud ümbertõstetava sidetoru asukoht.

Planeeritud hoone sidevarustuse tagamiseks rajada sidetoru sidekaevust 1495 või ümbertõstetavast sidetorust/kaevust hoonesse. Optiline kaabel paigaldada alates sidekaevust 259 kuni planeeritud hooneni.

Täpne sidevarustuse lahendus ja olemasoleva toru ümbertõstmise vajadus määratakse projektis.

### Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 01.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr 308484.

Hoonestusalale jäävate maakaabelliinide ümbertõstmise põhimõtteline lahendus on esitatud tehnovõrkude joonisel. Täpne elektrivõrgu ümberpaigutamise lahendus määrata eraldi elektriprojektis ning ümbertõstmine toimub kliendi kulul.

Planeeritud hoone elektrivarustus on kavandatud Jõe tn 17 kinnistul asuvast Silla 240 kioskalajaamast uue maakaabliga. Kinnistu 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp on planeeritud kinnistu idapiirile.

Olemasolev tänavavalgustus rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

### Veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Kavandatava hoone veevarustus on planeeritud uue toruga Jõe tn ja Aleksandri tn ristmikul asuvast veetorude hargnemissõlmest.



Kasutusest välja jääv olemasolev veetoru tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

#### **Tuletõrje veevarustus**

Lähim olemasolev hüdrant asub Jõe ja Malmi tn ristmikul 108 m kaugusel planeeritud hoonest. Kavandatud hoone tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud täiendav hüdrant Jõe ja Aleksandri tänava ristmiku juurde. Täpne asukoht määratakse projektis.

#### **Kanalisatsioonivarustus**

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Kavandatava hoone reovee eesvooluks on planeeritud Jõe tn reoveekollektor DN 600. Olemasolev ühendustoru tuleb kuni Jõe tänaval asuva kollektorini rekonstrueerida.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

#### **Sademevee kanalisatsioonivarustus**

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 06.03.2018. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/132.

Krundi kagunurgas tuleb olemasolev sademeveetorustik ümber tõsta kuna asub planeeritud hoonestusalale liiga lähedal. Joonisel on esitatud ümbertõstetava toru asukoht.

Kinnistu sademevee eesvooluks on planeeritud Jõe tn sademeveetorustik De 600. Jõe tänav De 600 sademeveekollektoril puudub vajaliku läbimõõduga eesvool Turu tänava alt läbi jõkke. Planeeringu rakendamise eelduseks on puuduva eesvoolu rajamine.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendus krundile.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, võimalusel katusehaljastust ning paigaldada krundile reguleeriv maht (sademeveemahuti, milles kogutavat vett saab ühtlasi hoone ekspluatatsioonis taaskasutada). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Kavandatav mahuti on planeeritud hoonesisene, nt panduse alla.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal töötab eesvooluks olev sademeveetorustik uputatud olekus. Võimalikust maksimaalsest paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja – rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikust paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Liiva- ja õlipüüdur koos võimaliku sademevee pumplaga paigaldada hoonealuse parkla alla – täpne asukoht määratakse projektis.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisatsioonitorustikku on keelatud.



**Soojavarustus**

Soojavarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja 27.02.2018 a väljastatud tehnilised tingimused nr 54/18. Planeeritud ala asub kaugküttepiirkonnas.

Kavandatava hoone soojavarustuse tagamiseks saab kasutada olemasolevat soojustorustikku (DN50).

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.

**Gaasivarustus**

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud. Olemasolevad gaasitorud säilivad olemasolevas asukohas.

**2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

**2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

**2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused**

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde hoone mahtu.

**2.10. Servituutide seadmise vajadus**

Servituutide seadmise vajadus puudub kui servituudid tõstetakse planeeritud krundist välja vastavalt tehnoorkude joonisel esitatule.

**2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus**

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.



## 2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Väljaspoole Jõe tn 13 krundi kavandatavate muudatuste (ristmiku ümberkorraldamine, jalakäijate ala laiendamine) realiseerimine on Jõe tn 13 kinnistu igakordse omaniku kohustus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ Tatjana Borševitskaja	Nr 308484 06.06.2018	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2	AS Gaasivõrgud Andrus Mulla	22.06.2018	Märkusteta.
3	AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose	Nr 0518-F55E-367D 24.05.2018	Märkusteta.
4	Telia Eesti AS Kalle Kõiv	Nr 30304027 24.05.2018	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused. Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis. Detailplaneeringu kooskõlastus. Projekt esitada kooskõlastamiseks täiendavalt.
5	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	Nr 467 14.06.2018	Märkusteta.
6	Kinnisvaravalduse AS Kinnisvara juht volituse alusel Urmas Sildnik	Nr KVV-18/11 10.09.2018	Jõe tn. 13 krundile kavandatakse detailplaneeringuga uut ärihoonet. Kinnisvaravalduse AS-ile kuuluv Rebase tn. 10 krunt asub Jõe tn. 13 krundi lähipiirkonnas, teisel pool Sõpruse silla mahasõiduteed, jalgsi ülekäiguradu kasutades u 300-400 m kaugusel. Rebase tn 10 krundil asub kaubanduskeskus koos mahuka parklaga. Põhjusel, et Jõe tn 13 ärihoone vajab parkimiskohti just päevasel ajal, kui kaubanduskeskuse kliente nii palju ei ole, saame riskasutuse raames sobiva kokkuleppe saavutamisel võimaldada nende kohade väljarentimist. Anname käesolevaga teada, et oleme vajadusel valmis alustama läbirääkimisi sobiva kokkuleppe saavutamiseks seoses Jõe tn. 13 tulevase ärihoone tarbeks parklakohtade renditingimuste osas, mis asub Rebase tn 10 krundi põhjapoolses reas, orienteeruvalt 34-40 parkimiskohta.
7	Päästeamet		
8	Tartu LV LPMKO Inseneriteenistus		
9	Tartu LV AEO		





#### **4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud