

## **Raadimõisa Kinnisvara OÜ**

Mõisavärava 1, Vahi küla  
tel. 5020487  
reg. nr. 10738296

Töö nr: DP-01-2010

**Tartumaa  
Tartu vald  
Vahi küla  
Tenniseväljaku kinnistu (kü tunnus 79401:006:0313)  
detailplaneering**

Koostas: Janek Elken

**23.04.2010**

# PLANEERINGU KOOSSEIS

## SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja.....	4
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg.....	4
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	4
5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	4
5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	4
5.2. Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
5.4. Kruntide ehitusõigus.....	6
5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	9
5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9
5.8. Ehitistevahelised kujad.....	10
5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
5.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	11
5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	12
5.14. Servituutide vajaduse määramine.....	12
5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	12
5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	12
5.17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	12
5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	12
5.20. Lähtetingimuste muutmine.....	13
5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel.....	13
6. Detailplaneeringu vormistamine.....	14

## GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10000	lk 15
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed M 1: 2000	lk 16
3. Olemasolev olukord M 1:500	lk 17
4. Planeeringu põhikaart koos maakasutuse ja kitsendustega M 1:500	lk 18
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500	lk 19
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 20

## LISAD

1. Planeeringu koostamise algatamise ettepaneku taotlus
2. Tartu Vallavalitsuse 07.04.2010.a korraldus nr 104 Vahi külas asuva Tenniseväljaku kinnistu detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta
3. Detailplaneeringu lähteülesanne
4. Tartu vallavalitsuse 21.04.2010 kiri nr 7-2/ 367 piirinaabrite informeerimine planeeringu algatamisest
5. Tartu vallavalitsuse 21.04.2010 kiri nr 7-2/ 368 Maavalitsuse informeerimine planeeringu algatamisest
6. Tartu vallavalitsuse 21.04.2010.a kiri nr 7-2/370 planeeringu algatamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamise info Ametlikes Teadaannetes
7. Planeeringu algatamise kuulutuse väljavõte ajalehest Postimees
8. Tartu vallavalitsuse 05.05.2010.a korraldus nr 139 Vahi külas asuva Tenniseväljaku kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta
9. Tartu vallavalitsuse 05.05.2010 nr 7-2/ 416 piirinaabrite informeerimine planeeringu vastuvõtmise ja avalikule väljapanekule suunamise kohta.
10. Planeeringu vastuvõtmise kuulutuse väljavõte ajalehest Postimees
11. Tartu vallavalitsuse 11.06.2010.a korraldus nr 168 Vahi külas asuva Tenniseväljaku kinnistu detailplaneeringu kehtestamise kohta
12. Tartu vallavalitsuse 14.06.2010 nr 7-2/ 550 piirinaabrite informeerimine planeeringu kehtestamisest.
13. Tartu vallavalitsuse 16.06.2010 kiri nr 7-2/ 562 Maavalitsuse informeerimine planeeringu kehtestamisest
14. Planeeringu kehtestamise kuulutuse väljavõte ajalehest Postimees

## 1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Raadimõisa Kinnisvara esindaja Janek Elken. Algamise taotlus esitati Tartu vallavalitsusele 05.04.2010.a.

## 2. Detailplaneeringu koostaja

OÜ Raadimõisa Kinnisvara.

## 3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Planeeringu eesmärgiks on jagada Tenniseväljaku maaüksus kaheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, anda kruntidele ehitusõigused elamute ja abihoonete projekteerimiseks ning ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala suurus on 10688m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- Tenniseväljaku maaüksus (katastriüksus nr 79401:006:0313);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% ärimaa;
- pindala- 10688 m<sup>2</sup> ;
- omanik- Raadimõisa Kinnisvara OÜ.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

## 4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeeringualal kehtib Vahi küla, külalistemaja ja Tenniseväljaku maaüksuse detailplaneering, Terav Kera OÜ töö nr DP 02/07, kehtestatud 27.06.2007. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud detailplaneering kehtetuks planeeritava ala ulatuses ning muudetakse ka Külalistemaja kinnistut puudutavat planeeringut hoonestusala, korruselisuse ja parkla osas.
- Tartu valla ehitismäärus;
- Tartu valla arengukava;
- Tartu valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2005- 2017;
- Tartu valla üldplaneering

## 5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geopunkt OÜ poolt 2010.a märtsis koostatud geoalust täpsusastmega 1:500, töö nr M-017-010

### 5.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Vahi külas ja külgneb idast Külalistemaja kinnistuga, mille taga on Vana-Narva maantee ning Eesti Rahva Muuseumi hoonete kompleks, lõunast Mõisavärava

tänava ning äri- ja laohoonete kompleksiga, läänest puhtakujulise üksikelamute piirkonnaga ning põhjast haljasalaga.

Juurdepääs planeeritavale alale kulgeb Vana-Narva mnt-lt Mõisavärava tn-le, millelt on juurdepääsud planeeritavatele tänavale ning sealt kruntidele. Vana-Narva mnt on kahe-suunalise liiklusega ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga riigimaantee, kus asfaltkattega tänavavalgustusega varustatud ca 3m laiune kergliiklustee kulgeb sõiduteest ca 3m laiuse eraldusribaga eraldatud tsoonis. Planeeringualasse osaliselt jääv Mõisavärava tänav on ca 8m laiuse asfaltkattega sõiduteeosaga tee, millel kõnniteed puuduvad. Mõisavärava tänavalt on Külalistemaja maaüksusele 2 juurdepääsu, teise juurdepääsu juures sõidutee asfaltkate lõpeb.

Vana-Narva mnt sõidutee osas planeering muudatusi ette ei näe. Mõisavärava tänavat on plaaneeritud pikendada ca 83 m kuni uue kavandatava juurdepääsuteeni, lisaks on ette nähtud Mõisavärava tn-le kõnnitee rajamine.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad, planeeringualast läänepool jäävate elamute piirkonna kruntide suurused jäävad keskmiselt alla 1500m<sup>2</sup>, lõunasse jäävad äri- ja laohoonetega hoonestatud kruntide suurused on aga oluliselt suuremad. Planeeringualast põhjapool olev haljasala katastriüksus on kogu piirkonna üks suuremaid katastriüksusi, ida poole jääb 2-korruselise madalakaldelise katusega ja krohvviimistlusega hotell ja 1-korruselise hotelli abihoone-garaaž.

Kontaktvööndi elamute piirkond on hoonestatud kuni 2-korruseliste ja kaldkatustega kivi-, puit- ja krohvviimistlusega üksikelamutega, kus igal krundil paikneb valdavalt üks hoone. Elamud moodustavad koos krundil paiknevate teiste elementidega kaasaegse tervikpiirkonna, kus ehitusjoon omab tähtsust kvartalisisesele. Antud piirkonna ehitusjooned ei sea tingimusi käesolevale detailplaneeringu lahendusele.

Kontaktvööndi äri- ja laohoonete piirkond, mis jääb planeeringualast lõunapoole, on hoonestatud kuni 2-korruseliste ehitatud hoonetega, mida on aegade jooksul rekonstrueeritud ja ümber ehitatud kasutades selleks erinevaid ajastutele omaseid ehitusmaterjale.

Planeeringulahendus sobib keskkonda kuna on oma lahenduse poolest sarnane idapool paikneva elamu piirkonnaga.

## **5.2. Olemasoleva olukorra analüüs**

Detailplaneeringuala asub Tartu vallas, Vahi külas. Planeeringuga käsitletav ala hõlmab Tenniseväljaku kinnistut ning osaliselt Mõisavärava tänava territooriumi. Planeeritava ala suurus on 10688m<sup>2</sup>, maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on ärimaa, maaüksus on hoonestamata rohumaa, kõrghaljastus puudub. Tenniseväljaku kinnistut läbib idapool elektri maakaabel, millele seatakse servituud.

Planeeritavast alast põhja- ja loodepool asuvad madala haljastusega üldkasutatavad maad, lääne pool valdavalt madala haljastusega ühe üksikelamuga hoonestatud elamukrundid. Planeeritavast alast lõuna- ja edelapoole jääb välja ehitamata liikluspindadega transpordimaa, idapool Külalistemaja maaüksusel kahekorruselise hotelliga hoonestatud ärimaa, valdavalt haljastatud muru ja madalhaljastusega, Tenniseväljaku kinnistu pool puude grupid. Külalistemaja kinnistu on piiratud võrkaiaiga.

Olemasolev Mõisavärava tänav on ca 8m laiuse asfalkattega sõiduteeosaga tee, mille kõnniteed puuduvad. Mõisavärava tänavalt on Külalistemaja maaüksusele 2 juurdepääsu, teise juurdepääsu juures sõidutee asfalkate lõpeb.

Planeeritava ala reljeef on ühtlase languga Lõuna poole, absoluutkõrguste vahe planeeritaval alal on ca 4,5m.

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Andmed planeeritavate maaüksuste kohta:

- nimi- **Tenniseväljaku** maaüksus (katastriüksuse tunnus 79401:006:0313);
- maakasutuse sihtotstarve- ärimaa;
- pindala-10688m<sup>2</sup>.

Planeeringuga on ette nähtud Tenniseväljaku mü jagada kaheksaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks

Tabel 1.

PLANEERINGUEELNE		TENNISEVÄLJAKU								
<b>Pindala</b>		10688								
<b>Maakasutus</b>		100% Ä								
PLANEERINGUJÄRGNE	POS 1	POS 2	POS 3	POS 4	POS 5	POS 6	POS 7	POS 8	POS 9	
<b>Pindala</b>	1199	1200	1173	1221	1308	1165	1202	1084	1132	
<b>Maakasutus</b>	100 % E	100 % E	100 % E	100 % E	100 % E	100 % E	100 % E	100 % E	100 % L	

Ä – ärimaa

E – elamumaa

L – transpordimaa

### 5.4. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga võimaldatakse elamumaa kruntidele rajada ühe üksikelamumu ning ühe majapidamisabihoone. Kõigil kruntidel võib elamu ja abihoone ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse. Krundi suurim lubatud täisehituse protsent ei tohi ületada 20%. Detailplaneeringuga on uushoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP3. Hoonestuse arhitektuurinõuete täpsustamiseks enne projekteerimist tuleb kohalikust omavalitsusest taotleda täiendavad projekteerimistingimused.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<b>Positsiooni nr</b>	1	2	3	4	5	6
<b>Krundi aadress või aadressi ettepanek</b>	Mõisavärava põik 1	Mõisavärava põik 3	Mõisavärava põik 5	Mõisavärava põik 7	Mõisavärava põik 8	Mõisavärava põik 6
<b>Krundi planeeritud suurus (m<sup>2</sup>)</b>	1199	1200	1173	1221	1308	1165
<b>Maksimaalne hoonete-alune pind (m<sup>2</sup>)</b>	kuni 20% = 240 m <sup>2</sup>	kuni 20% = 240 m <sup>2</sup>	kuni 20% = 234 m <sup>2</sup>	kuni 20% = 244 m <sup>2</sup>	kuni 20% = 261 m <sup>2</sup>	kuni 20% = 233 m <sup>2</sup>
<b>Max korruselisus/ Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</b>	1 kuni 2 / 8,5m	1 kuni 2 / 8,5m	1 kuni 2 / 8,5m	1 kuni 2 / 8,5m	1 kuni 2 / 8,5m	1 kuni 2 / 8,5m
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	2	2	2	2	2	2
<b>Maa sihtotstarve ja osakaalu %</b>	E-100%	E-100%	E-100%	E-100%	E-100%	E-100%
<b>Minimaalne tulepüsisusklass</b>	TP-3	TP-3	TP-3	TP-3	TP-3	TP-3
<b>Parkimiskohtade arv normatiivne/ planeeriitud</b>	2 kuni 3 / 3	2 kuni 3 / 3	2 kuni 3 / 3	2 kuni 3 / 3	2 kuni 3 / 3	2 kuni 3 / 3
<b>Katuse kalle / harja suund</b>	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti
<b>Katusekatte nõuded</b>	kivi, plekk, bituumenkate	kivi, plekk, bituumenkate	kivi, plekk, bituumenkate	kivi, plekk, bituumenkate	kivi, plekk, bituumenkate	kivi, plekk, bituumenkate
<b>Välisviimistluse nõuded</b>	kivi, klaas, puit, krohv	kivi, klaas, puit, krohv	kivi, klaas, puit, krohv	kivi, klaas, puit, krohv	kivi, klaas, puit, krohv	kivi, klaas, puit, krohv
<b>Piirete kujundus-tingimused tänava poolsed/ kruntide vahelised</b>	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m
<b>Hoone max 0.00 ja/või sokli kõrgus</b>	±0.00=51.70	±0.00=53.40	±0.00=55.00	±0.00=55.70	±0.00=55.70	±0.00=55.30

<b>Positsiooni nr</b>	7	8	9
<b>Krundi aadress või aadressi ettepanek</b>	Mõisavärava põik 4	Mõisavärava põik 2	Mõisavärava põik
<b>Krundi planeeritud suurus (m<sup>2</sup>)</b>	1202	1084	1132
<b>Maksimaalne hoonetealune pind (m<sup>2</sup>)</b>	kuni 20% = 240 m <sup>2</sup>	kuni 20% = 216 m <sup>2</sup>	
<b>Max korruselisus/Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)</b>	1 kuni 2 / 8,5m	1 kuni 2 / 8,5m	
<b>Hoonete suurim lubatud arv krundil</b>	2	2	
<b>Maa sihtotstarve ja osakaalu %</b>	E-100%	E-100%	L-100%
<b>Minimaalne tulepüsivusklass</b>	TP-3	TP-3	
<b>Parkimiskohtade arv normatiivne/planeeriitud</b>	2 kuni 3 / 3	2 kuni 3 / 3	
<b>Katuse kalle / harja suund</b>	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	15-45°/ tänavaga paralleelne ja/või risti	
<b>Katusekatte nõuded</b>	kivi, plekk, bituumenkate	kivi, plekk, bituumenkate	
<b>Välisviimistluse nõuded</b>	kivi, klaas, puit, krohv	kivi, klaas, puit, krohv	
<b>Piirete kujundus-tingimused tänava poolsed/kruntide vahelised</b>	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	puitlipp või terasvarbaed h=1,5m / võrk h=1,5m	
<b>Hoone max 0.00 ja/või sokli kõrgus</b>	±0.00=53.30	±0.00=51.65	



### **5.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud kontaktvööndi olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ja võimaliku liikluskorraldusega. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole planeeringuga määratud, hooned võivad paikneda planeeritud hoonestusala sees vabalt, väljapoole hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Samas on lubatud hoonestusala sisse rajada haljastust, tee- ja parkimisrajatise ning tehnovõrke. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud põhijoonisel.

### **5.6. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Mõisavärava tänava asfaltkattega 8m laiust sõiduteeosa on planeeritud pikendada kuni Tenniseväljaku maaüksusele planeeritud juurdepääsuteeni. Mõisavärava tn koridori laius on 14m, planeeringuga tänavakoridori laiust ei muudeta. Lisaks sõiduteele ja kõnniteele kuuluvad tänavamaa koosseisu ka haljasvööndid. Tenniseväljaku kinnistule kavandatakse piki kinnistut uus tupiktänav, mille otsas on überpööramise koht, tänava koridori laius on 12m. Sõiduteeosa on planeeritud asfaltkattega ja 5m laiune, paremale poole on kavandatud ka asfaltkattega kõnnitee laiusel min 2m. Kruntidele juurdepääsud on planeeritud uult tupiktänavalt, lubatud on nii vasak- kui parempöörded, juurdepääsude asukohad täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimine lahendatakse krundisiselt. Üksikelamu kruntidele kavandatakse 3 parkimiskohta, millest 2 hoone ees ja 1 hoones. Parkimiskohtade täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Tee vertikaalplaneerimine lahendatakse teeprojektiga.

### **5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeering näeb ette olemasoleva haljastuse ümberplaneerimise hoonestusala ja tealade rajamisega seoses.

Kõrghaljastust võiks rajada Mõisavärava tn poolsesse ossa ja uue kavandatava tänava äärde. Lisaks võiks krundipiiridele rajada hekke, krundi muud osad, mis jäävad teede ja hoonestuse alt vabaks on soovitatav haljastada madalhaljastusega. Kruntidele võiks kavandada ka madalamaid (kuni 3m kõrguseid) puude gruppe, näiteks elupuu kooniline vorm.

Soovitav on haljastus lahendada haljastusprojektiga, haljastuse lahendus peab arvestama Raadimõisa hotelli ümber hiljuti rajatud haljastuse kontseptsiooni, liigilise ja kõrguselise koosseisuga.

Kruntidei piirile on planeeritud piirdeaed kõrgusega kuni 1.5m. Lubatud on tänava poole puitlipp või terasvarbaed, kruntide vahel soovitavalt hekiga piiratud võrkpiire. Piirdeaed peab olema läbipaistev.

Planeeringuga ei ole korrigeeritud olemasolevaid maapinna kõrgusmärke. Sadeveed immutatakse haljasalal maasse oma krundi piires, naaberkruntidele sademete vee juhtimine ei ole lubatud. Parklaaladelt kogutakse sadeveed kokku vertikaalplaneerimisega ja suunatakse läbi õli-liivapüüduuri sadeveekanaliseerimisrassi. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

### **5.8. Ehitistevahelised kujud**

Planeeritava hoonemahu ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega. Uushoonestuse min tulepüüdisivusklass on TP-3.

### **5.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

#### **Olemasolev olukord**

Olemasolev Külalistemaja maaüksusel paiknevad hooned on varustatud vee- ja kanalisatsioonivõrguga, hotellil on olemas ühendus gaasi- ja sidevõrguga, lisaks on krundil parklaaladelt sadevete ärajuhtimiseks sadeveekanaliseerimine. Mõisavärava tänava alal kulgevad vee-, kanalisatsiooni ja sadeveekanaliseerimisrassid. Planeeringuala vee-, kanalisatsiooni- ja sadeveekanaliseerimisrassid ühendatakse Mõisavärava kinnistul paiknevate rassistega.

#### **Planeeritud lahendused**

Tehnovõrkude koondtabelit ei ole käesolevas planeeringus toodud, kuna see tuleks ebatäpne. Võrkude täpsemad pikkused lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

#### **OLMERE OVETE JA SADEVETE KANALISEERIMINE**

Krundi reovee- ja sadeveekanaliseerimine on planeeritud lahendada olemasolevasse võrku Mõisavärava tänaval. Planeeritav reoveehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d ja planeeritav arvutuslik reoveehulk kogu alale on max 4,0 m<sup>3</sup>/d. Kruntidele rajatavatelt kõvapindadelt immutatakse sademevesi maasse ning sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

Antud piirkonda on paigaldatud tuletõrjehüdrandid, mis tagavad planeeritavate ehitiste tuletõrjevee vajaduse.

#### **VÄLISVEEVARUSTUS**

Planeeritava kinnistu veetrassiga liitumine on kavandatud Mõisavärava tänava veetrassist.

Planeeritav veehulk planeeritavasse alasse jääva elamukrundi kohta on 0,5 m<sup>3</sup>/d ja planeeritav arvutuslik veehulk kogu alale on max 4,0 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringukohaste vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks koostatakse tööprojektid vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajatega. Tuletõrjevesi on planeeritud olemasolevast hüdrandist.

#### SOOJAVARUSTUS

Kruntidele on määratud lokaalne soojavarustus. Võimalikud kütteallikad on elektri-, gaasi või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteallikad nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

#### SIDEVARUSTUS

Planeeritavad hooned on kavandatud varustada sidega. Sidetrassi on kavandatud Kaupmehe tn liitumispunktist Tööprojektid koostatakse vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse võrgu valdajaga.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Krundi piiridele on kavandatakse Eesti Energia 0,4kV liitumiskilp koos mõõtesüsteemiga, peakaitsmega 3x10 A. Krundisisene liitumisühendus rajatakse elektimaakaabliga.

### ***5.10. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs***

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundipiirile.

### ***5.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks***

Vajadus puudub.

### ***5.12. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

### **5.13. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurinõuded Vt tabel 2.

### **5.14. Servituutide vajaduse määramine**

Liinirajatiste servituudid määratakse vastavalt detailplaneeringu tehnoorkude joonisel määratule.

### **5.15. Vajaduse korral riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

### **5.16. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- arenev elukeskkond;
- selgelt eristatav juurdepääs;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud ja klaasid
- naabrivalve.

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

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. Kitsendusi kirjeldavad punktid on lahti kirjutatud seletuskirja vastava teemaga seotud peatükkide all.

### **5.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

### **5.19. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks**

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnõudele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud Ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

## 5.20. Lähtetingimuste muutmine

Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele.

## 5.21. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeeringu koostamisse on kaasatud planeeritava maa-ala kinnisasja omanik ning kavandatavate tehnovõrkude omanikud/valdajad ja teised asjast huvitatud isikud. Koostöö kokkuvõtte on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Koostöö kokkuvõtte

<i>Jrk nr</i>	<i>Koos-kõlastatav instants</i>	<i>Koos-kõlastuse kuupäev</i>	<i>Koos kõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Koos-kõlastuse asukoht</i>
1				
2				
3				
4				
5				
6				

## **6. Detailplaneeringu vormistamine**

Detailplaneering on vormistatud valdavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud soovituslike tingmärkidega. Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruses nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused` sätestatud korra alusel. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on määratud majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määruse nr 10 `Ehitise kasutamise otstarvete loetelu` alusel.