

**Töö nr:** 14DP04  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellija:** Tartu linnavalitsus



## **Esimene kaust – planeering**

Juhataja	/Nele Nutt/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija- maastikuarhitekt	/Sirle Salmistu/

Tartu 2004

# PLANEERINGU KOOSSEIS

<b>Seletuskiri</b> .....	<b>3</b>
1. Sissejuhatus .....	3
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	3
2.2. Kirjavahetus .....	3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek .....	4
3.1. Alusplaan .....	4
3.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga.....	4
3.3. Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus.....	5
3.4. Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus, hoonestusalad.....	5
3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	8
3.7. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	9
3.8. Kujud.....	10
3.9. Tehnovõrgud ja –rajatised.....	10
3.9.1. Üldosa .....	10
3.9.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi .....	10
3.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	11
3.9.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	11
3.9.5. Gaasi- ja küttevarustus .....	11
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	12
3.11. Servituutide seadmise vajadus.....	12
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	13
3.13. Planeeringu rakendamise võimalused .....	13
<b>Joonised</b> .....	<b>14</b>
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Linnaehituslikud seosed.....	16
3. Olemasolev olukord.....	17
4. Planeeringu põhijoonis.....	18
5. Planeeritud maakasutus.....	19
6. Planeeritud tehnovõrgud.....	20
<b>Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel</b> .....	<b>21</b>
1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	21
2. Koostöö planeeringu koostamisel.....	23

# **SELETUSKIRI**

## **1. Sissejuhatus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas asuvat Raja 31 A krundi. Planeeringuala suuruseks on ca 3,5 ha. Planeeringualale soovitakse rajada väikeelamud.

Planeeringu eesmärgiks on krundi jagamine väikeelamumaakruntideks ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

## **2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta 04.03.2004 nr 264.

### **2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid**

1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 1999. a määrusega nr 99;
2. Tartu Linnavolikogu 03. veebruar 2005 otsus nr 392 "Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine";
3. Palderjani, Sanatooriumi, Kibuvitsa ja Tervise tänavatega piiratud ala detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 20. juuni 2002. a otsusega nr 592;
4. Puhkekodu tänava kruntide detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 30. detsembri 2002. a korraldusega nr 4779;
5. Tervise, Kibuvitsa, Palsami ja Sanatooriumi tänavate vahelise territooriumi detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 01. veebruari 2001. a otsusega nr 279;
6. Tartu linn, Raja tänava kõnnitee ehitus (Riia t – Ringtee). 2003. AS Kommunaalprojekt.

### **2.2. Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

### **3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek**

#### **3.1. Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ "WeW" 2002. a jaanuaris koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalne plaan täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-093-2001.

#### **3.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga**

Planeeritud ala asub Tartu linnas krundil Raja 31 A Tartu Ülikooli Kliinikumi Psühhiaatrikliiniku ning Kopsukliiniku vahel asuval hajasalal (Raja tänava parkmetsas), Raja tänava ning Tervise tänava vahel. Planeeringuala piirneb idast parkmetsa-ala ning Sanatooriumi pargi terviserajaga. Planeeringualal asub hoonetest üks elamu. Ülejäänud planeeringuala on haljasala (parkmets), mis koosneb vanadest pärna- ning tammealleekest, puuviljaaedadest. Samuti on planeeringualal väärikas sarapuuistutus (rida) ning lisaks ilmestavad kogu pargiala erinevat liiki vanad ja väärtuslikud puud. Enamasti annabki planeeringualale väärtust mainitud parkmetsa-ala.

Olemasolev krundi kasutamise sihtotstarve on 90 protsenti üldmaa ning 10 protsenti väikeelamumaa.

Planeeritud ala asub Tartu linna piiri ääres suhteliselt rahulikus piirkonnas. Põhja ja lõuna suunda jäävad suuremad väikeelamupiirkonnad, ida poole Raja park ning idasse ja läände kliinikumid. Vaadeldavas alas on liikluskoormus suhteliselt väike olenemata planeeringuala kontaktvööndisse jäävast Riia tänavast ning Ringteest. Lähim esmatarbeteenuste koht on Lõunakeskus. Lähimad ühistranspordipeatused asuvad Riia ja Raja tänava ristmiku ligiduses. Ühendus kesklinnaga on hea Riia tänava läheduse tõttu. Juurdepääs planeeringualale on igast suunast väga hea. Jalakäijate ning jalgratturite liikumissuunad on mööda peamisi tänavaid (Riia, Raja, Sanatooriumi, samuti Sanatooriumipargi Terviserada).

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned on ehitatud tänavajoonele tekitades ühtse tänavaruumi. Ümbruskonna hooned on suhteliselt väikesemahulised, krundid samuti väikesed, keskmiselt 700 m<sup>2</sup> ning regulaarse struktuuriga. Valdavalt on tegemist viilkatusega hoonetega.

### **3.3. Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendus**

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Tartu linna üldplaneeringut, millega tehakse ettepanek muuta olemasolev krundi kasutamise sihtotstarve (üldmaa) väikeelamumaaks.

Hetkel koostamisel olev uus Tartu linna üldplaneering näeb antud alale ette väikeelamute rajamise võimaluse. Nii Tartu Ülikool kui ka SA Tartu Ülikooli kliinikum, kes on planeeringualaga vahetult piirnevad naabrid, esitasid koostatavas Tartu linna üldplaneeringus arvestamiseks oma asutuste tulevase ruumilise arengukava. Nimetatud arengukavades ei taotle Tartu Ülikool ega SA TÜ Kliinikum oma ruumiliseks arenguks krundi Raja 31A (kirjad nr 1-14/DH-4307, 26.02.2002; nr 1-14/DH-5106, 13.03.2003; nr 1-14/DH-20358, 07.12.2004; nr KK-20/129-1, 01.04.2002; nr KK-20/94-1, 02.04.2003, vt planeeringu lisade kaust, lisad 23-27).

Samuti ei näinud Tartu linn kõnesolevale krundile ette avaliku pargi rajamise vajalikkust ning kuivõrd ka krundi omanikul puuduvad võimalused planeeringualas olevat metsaparki hooldada ja rekonstrueerida, siis on mõistlik rajada sinna elamupiirkond, mis samas arvestab maksimaalselt olemasoleva haljastusega (sh ajaloolised alleed), kuid lisab alale otstarbekamat kasutust. Lisaks arvestades endiste aiandus- ja suvilakooperatiivide arenemist elamukvartaliteks planeeringualast põhjaining lõunaosas, on ka antud ala areng elamupiirkonnaks loogiline ning põhjendatud.

### **3.4. Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus, hoonestusalad**

Planeeritud ala kujunduse ideeks on pakkuda elukohti inimestele Tartu äärelinna vaiksuses piirkonnas keset pargirohelust, mis on antud ala kõige suuremaks väärtuseks. Kujunduse kontseptsiooni kohaselt on Raja ning Tervise tänava äärsed krundid (nn äärekrundid) väiksemad kui planeeringuala keskel asuvad krundid ning asuvad ühel kindlal ehitusjoonel, samas kui keskmised krundid on üsna suured ning hoone asupaiga valimisel on rohkem valikuvabadust. Samuti erinevad nn äärekruntide ning keskmiste kruntide arhitektuursed tingimused, kuid lõpptulemusena mõjub ala ühtse tervikuna. Üheks oluliseks osaks planeeringu kujunduse idee väljatöötamisel oli arvestada maksimaalselt olemasoleva haljastusega ning kohandada uut elamupiirkonda mõistlikult selle sisse. Lõpptulemusena on saavutatud olukord, kus elamiskohti leiavad

erinevate võimaluste ning soovidega inimesed, kellele sobivad piirkonna eripärast tulenevad lahendused.

Planeeringuga jagatakse olemasolev Raja 31 A krunt olemasolevates piirides 16 väikeelamumaakrundiks. Krundi ehitusõigusega (tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

**Tabel 1**

Kruntide suurus, ehitusõigus ja korruselisus

Krundi aadress	Planeeritud krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete vähim/suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (m)	Hoonete lubatud korruselisus	Planeeritud maapinna absoluutkõrgus (m)
Pos 1	1439	100% EE	1	150/200	81,70	2	73,20
Pos 2	1405	100% EE	1	150/200	81,60	2	73,10
Pos 3	1578	100% EE	1	150/200	81,60	2	73,10
Pos 4	1178	100% EE	1	150/200	82,40	2	73,90
Pos 5	1004	100% EE	1	150/200	82,00	2	73,50
Pos 6	1009	100% EE	1	150/200	82,80	2	74,30
Pos 7	4691	100% EE	1	380/410	olemasolev	olemasolev	olemasolev
Pos 8	1441	100% EE	1	100/250	82,00	2	75,00
Pos 9	5920	100% L	-	-	-	-	-
Pos 10	2342	100% EE	1	200/350	82,80	2	75,80
Pos 11	2161	100% EE	1	200/350	82,00	2	75,00
Pos 12	1145	100% EE	1	150/200	81,50	2	74,50
Pos 13	1129	100% EE	1	150/200	75,00	2	66,50
Pos 14	1280	100% EE	1	150/200	83,50	2	75,00
Pos 15	1309	100% EE	1	150/200	84,00	2	75,50
Pos 16	1306	100% EE	1	150/200	84,20	2	75,70
Pos 17	1417	100% EE	1	150/200	84,50	2	76,00

EE – väikeelamumaa 0010, L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused)

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse). Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga

on lubatud ehitada igale krundile lisaks üks ühekorruseline abihoone suurusega kuni 20 m<sup>2</sup>, kuid see peab mahtuma ehitusõiguses määratud suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse.

Kruntidele positsioon 1-3, 13-17 on seatud kohustusliku ehitusjoone nõue, mis tähendab, et hoone üks külg peab asuma kohustuslikul ehitusjoonel. Planeeringuga on määratud ka katuse harja suund, st et katuse hari peab olema paralleelne põhijoonisel näidatud joonega. Kruntidel positsioon 1-6 ja 13-17 on 2. korrus lubatud ehitada katusekorrusena, katusetüübiks on lubatud viilkatus.

Ehitiste kasutamise sihtotstarbed on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" ühe korteriga elamud 111100, üksikelamu 11101, kahe ja mitme korteriga elamud 11200 ning 11211 kaksikelamu.

Planeeringuga on antud võimalus ehitada kogu ala välja etapiviisiliselt. Esimeseks ehitusjärguks on krundid aadressiga positsioon 1-6, teiseks ehitusjärguks on krundid positsioon 12-17, kolmandaks krundid positsioon 10-11 ning viimaseks krunt positsioon 8.

### **3.5. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- |  |  |
|--|--|
| 1. katusekalle                         | pos 1-6, 13-17: 35-45 kraadi;<br>pos 8, 10-12: kas 0-10 või 35-45 kraadi;<br>pos 7: olemasolev;  |
| 2. katusekattematerjalid               | keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;   |
| 4. põhilised välisviimistlusmaterjalid | pos 1-6, 13-17: laudis või krohv;<br>pos 7-8, 10-12: krohv või viimistletud betoon;<br>keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, samuti palkvooderdis, metall- ja kiviviimistlus; |
| 5. piirete tüübid                      | ažuurne (avaustega), suurim lubatud kõrgus kuni 1,5 m;   |

	soovitavalt kasutada piireteks haljastust (hekke) või hekke koos võrkaiaiga või puitlippaeda;
	keelatud on metallehisaiad (sepisaiad) ning kiviaiad;
6. minimaalne tulepüsivusklass	TP3;
7. ± 0.00 sidumine	kõrgus planeeritavast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m.

### **3.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Planeeringualasse jäävad Raja ning Tervise tänav on kehtestatud Tartu linna üldplaneeringus määratud jaotustänavateks – kvartalite ja linnaosasisesed tänavad. Käesoleva planeeringuga on arvestatud AS-is Kommunaalprojekt koostatud Raja tänava kõnnitee ehituse projekti.

Planeeritud kruntidele on juurdepääs kavandatud nii Raja kui ka Tervise tänavalt. Mõlemad tänavad on kahe-suunalise liiklusega ja seega on juurdepääs alale väga hea.

Planeeritud alale on kavandatud kogu ala läbiv kõrvaltänav, mille sõidutee osa laiuks on 5,6 meetrit. Alale on kavandatud ka teed kergliiklejatele – jalakäijad ja jalgratturid kasutavad sama liikumisrada. Enamus kergliikuseks mõeldud teid on kavandatud olemasolevate alleestruktuuride vahele sõiduteest eraldi ning selle laiuks on enamasti kaks meetrit, kohati 1,5 m (sarapuu istutusreaga paralleelselt). Kruntidele aadressiga Pos 1, 4 ja 6 on planeeritud jalgsi juurdepääs Sanatooriumi pargi Terviserajalt, kuivõrd see on juba hetkel aktiivses kasutuses kergliiklejate seas. Pos 12 juurdepääsu projekteerimisel tagada normikohane nähtavus. Kõikidele kruntidele on planeeringuga tagatud turvaline jalakäijate juurdepääs.

Planeeritud sõidutee on kavandatud selliselt, et see arvestaks olemasolevaid alleesid ja nende maksimaalset säilimist ning et see rahuldaks kogu vajaliku tehnovarustuse paigaldamise. Planeeringuga on tagatud normikohane rahuldav lumevallitusala tänavamaal. Kahes kohas ristuvad sõidukite ja kergliiklejate liikumissuunad, aga arvestades asjaolu, et ala planeeritud liikluskoormus on küllaltki väike, ei tekita selline lahendus probleeme. Kõik avalikus kasutuses olevad teed on kavandatud kahe-suunalise liiklusega. Parkimine on kavandatud krundisiselt. Vajalik minimaalne parkimiskohtade arv ühel krundil on kaks kohta.



### **3.7. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused**

Planeeritud ala asub Tartu üldplaneeringus nimetatud Raja tänava parkmetsas. Seega on olemas suures mahus väärtuslikku kõrg- ja madalhaljastust. Planeeringuga on ette nähtud säilitada võimalikult suurt osa olemasolevast kõrghaljastusest. Kindlasti tuleb säilitada alleestruktuurid (pärna ja tamme alleed) ning sarapuudest põosarida. Vähem väärtuslikud on Raja tänava äärne ning planeeringuala idaküljes asuv puuderida. Idaküljes asuvad erinevatest liikidest koosnevat puuderida ei ole tarvis ilmtingimata säilitada (planeeringu põhijoonisel tähistatud soovituslikult säilitatava kõrghaljastusena), kuivõrd see ei näe eriti esteetiline välja – kuused on väljakasvanud, ühepoolse ja kitsa võraga, istutusrida on tugevasti võsastunud jms. Juhul, kui sealt hoolduslõikuse käigus välja raiuda mõned puud, siis lõpptulemus ei ole kaugeltki mitte kena, pigem vastupidi.

Planeeringuga on ette nähtud soovitusliku kõrghaljastuse istutamine planeeringu põhijoonisel näidatud kohtadesse (allee täiendus). Üksikuid puuduvaid puid alleede struktuuris ei ole asendatud, sest esiteks ei mõju tulemus esteetiliselt ning allee ei mõjuks enam tervikuna ning teiseks, on suur tõenäosus, et uued istikud ei lähe suurte puude vahel kasvama. Ka on eetilisel (samuti esteetiliselt) parem vanade alleede puhul säilitada olemasolevat ja mitte istutada vahele üksikuid noori puid, alleesid uuendama võib uute puudega asuda siis, kui vanast alleest on säilinud ca veerand. Täiendistutuste puhul kasutada samu liike, mis alleedes olemas on.

Pos 5, 6 ja 7, 8 vahelise tänava välja ehitamisel ning kruntidele aadressiga Pos 5 ja 6 ehitamisel tuleb arvestada maksimaalselt olemasolevate sarapuude säilitamisega.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb kruntide siseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Kindlasti tuleb säilitada krundisiseselt joonisel näidatud säilitamisele kuuluv kõrghaljastus.

Planeeringualal tuleb tagada teede ja kõnniteede heakord, nt sajuvee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

Kuritegevusriskide vähendamiseks tuleb tänavatele rajada korralik valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks kruntidele avatud vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt, st et töötama peaks naabrivalve.

### **3.8. Kujad**

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismäärade EPN 10.1 „Ehitiste tuleohutus“, kus on kehtestatud TP3 klassi kuuluvatel hoonetel minimaalseks kauguseks krundi piirist 5 m ning erinevatel kruntidel olevate hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on ka kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete ehitamine.

### **3.9. Tehnovõrgud ja -rajatised**

#### **3.9.1. Üldosa**

Detailplaneeringuga on tehnovõrkudest esitatud juba olemasolevad ja säilivad ning tänava maa-alale planeeritud tehnovõrgud. Täpsed krundiühenduste asukohad tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on kavandatud vaid planeeritud alas olevad tehnovõrgud.

#### **3.9.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi**

Planeeringualasse kavandatud uue tänava alla on ette nähtud veevarustus, mis on planeeritud ühisveevärgist. Selleks on kavandatud veetorustik, millele ühendatakse tänavalt krundile minev individuaalne torustik. Veevarustus saab toite olemasolevast veetorust Tervise tänaval.

Reovesi on samuti planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni, mille torustik on kavandatud tänava maa-alale.

Sajuvee ärajuhtimiseks planeeritud juurdepääsuteelt on tänavamaale samuti kavandatud eraldi torustik. Tänavamaa elementidele tuleb anda vastav kalle, mis tagaks, et liigvesi ei valguks kruntidele. Krundisisene sajuvesi tuleb immutada pinnasesse. Sajuvee kogumiseks Raja tänavalt on sõidu- ja kõnnitee vahele planeeritud kraav, kus kruntidele aadressiga Pos 13-17 juurdepääsudel tuleb kraaviga ristumisel rajada truubid.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud üks hüdrant Tervise tänavale ning teine Raja tänavale. Hüdrantide asukohad on esitatud joonisel

nr 6. Koostöös Päästeametiga võib projekteerimise käigus hüdrantide asukohti täpsustada.

### 3.9.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Tervise tänavaga paralleelselt asuvad AS-ile Eesti Energia kuuluvad "Neuro-Biomeedikumi" 10 kV maa-alused kaabelliinid, mis on kavas säilitada olemasolevas asukohas. Perspektiivis on planeeritud nimetatud kaabelliinide kõrvale paigaldada veel kaks 10 kV maa-alust kaabelliini.

Olemasolev 0,4 kV õhuliin säilitatakse kuni maa-aluste kaabelliinide väljaehitamiseni Tervise tänava koridoris planeeringu tehnovõrkude joonisel näidatud kohas.

Planeeritud hoonestusel tagatakse elektriühendus Raja tänaval psühhoneuroloogia kliiniku hoones asuvast alajaamast "Neuro" (6/0,4 kV). Kogu elektrivarustus on kavandatud maa-aluse topeltkaabelliinina (ringtoide). Krundi piiridele on kavandatud 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Elektriühenduste rajamisel tuleb arvestada, et ühes kaablikapis oleks mitme naaberkrundi liitumispunkt.

Tänavaalale on planeeritud tänavavalgustus, mis on ühendatud maa-kaabliga. Planeeritud tänavavalgustusklass on A5 sõidutee osas ning K5 kõnnitee osas. Vajadusel tuleb projekteerimise staadiumis ette näha kõnniteede lisavalgustamine. Tänavavalgustus saab oma toite samuti Raja tänaval psühhoneuroloogia kliiniku hoones asuvast alajaamast "Neuro" (6/0,4 kV), kuhu selleks on kavandatud toitekilp.

### 3.9.4. Telekommunikatsioonivarustus

Kruntidele on ette nähtud telekommunikatsioonivarustus, mis ühendatakse olemasolevate telekommunikatsiooniliinidega nii Raja kui ka Tervise tänaval. Krundiühenduste asukohad tänavaliinist tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

### 3.9.5. Gaasi- ja küttevastustus

Vastavalt hetkel kehtivale Tartu linna üldplaneeringule kuulub ala kaugkütte piirkonda. Koostamisel olevas üldplaneeringu muudatusettepanekus on ala aga lokaalkütte piirkonnas.

Käesolevas planeeringus on tehtud ettepanek muuta planeeritud ala lokaalkütte piirkonnaks. Seetõttu on kõikide kruntide küttevõrk planeeritud lokaalküttena, kuid planeeringuga nähakse ette ka võimalus kaugkütteks, mille jaoks on reserveeritud asukoht tänavamaal. Lubatud on kõik kütteviisid va kivisõega, raskeõliga vms kütmine. Planeeringuga on ette nähtud ka gaasikütte võimalus, milleks on tänava maa-alale planeeritud gaasitorustik.

### **3.10. Keskkonnatingimuste seadmine**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Säilitada tuleb alleestruktuurid ja sarapuu istutus. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida sajuveekanalisatsiooni. Krundisiseselt tuleb sajuvesi immutada pinnasesse.

Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisiseselt. Olmejätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud jätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteinerite täpseid asukohti kruntidel pole planeeringuga määratud.

Ehitamisel (kaevetöödel) säilitamisele kuuluvate puude võra aluses piirkonnas tuleb vältida puude juurestiku kahjustamist. Kui teisiti ei saa, tuleb kaevetööd teostada käsitsi.

Pos 5, 6 ja 7, 8 vahelise tänava välja ehitamisel ning kruntidele aadressiga Pos 5 ja 6 ehitamisel tuleb arvestada maksimaalselt olemasolevate sarapuude säilitamisega.

### **3.11. Servituutide seadmise vajadus**

Isikliku kasutusõiguse vajadus on vastavalt tabelile 2.

**Tabel 2**

Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus

<b>Teeniv kinnisasi</b>	<b>Servituut</b>	<b>Isik, kelle kasuks servituut on seatud</b>
Pos 1, 2, 3	Isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonivõrgu valdaja
Pos 1, 2, 3	Isiklik kasutusõigus	Elektrivõrgu valdaja
Pos 1, 2, 3	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja

Tagada tuleb juurdepääs olemasolevatele või planeeritud kanalisatsioonikaevudele eriotstarbelise sõidukiga.

### **3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ega muud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### **3.13. Planeeringu rakendamise võimalused**

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Ühendustee rajamise ajutise juurdepääsu tasemel tagavad samuti krundiomanikud.

Planeeritud uue juurdepääsutee välja ehitamise tagavad krundiomanikud koostöös Tartu linna ning tehnovõrkude valdajatega vastavalt kokkuleppele. Planeeritud tee antakse avalikku kasutusse.

Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele koostöös krundiomanikega.

## **JOONISED**

<b>1. Situatsiooniskeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2. Linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:5 000</b>
<b>3. Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>4. Planeeringu põhijoonis</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5. Planeeritud maakasutus</b>	<b>M 1:500</b>
<b>6. Planeeritud tehnovõrgud</b>	<b>M 1:500</b>

# **KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

## **1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

1. Tartu Linnavalitsus, arhitektuuri ja ehituse osakond. 13. detsember 2004. Raal Kivi, juhataja. Vt planeeringu põhijoonis lk 18.
2. Tartu Linnavalitsus, linnamajanduse osakond. 10. detsember 2004. Rein Haak, juhataja. Vt planeeringu põhijoonis lk 18 ja kooskõlastusleht lk 22.
3. Tartumaa Päästeteenistus. 06. detsember 2004. Pjotr Vorobjov, peainspektor. Vt planeeringu põhijoonis lk 18.
4. AS Tartu Veevärk. 22. juuli 2004. Andres Aruhein, arendusjuht. Vt koostöö leht lk 23.
5. AS Eesti Gaas. 22. juuli 2004. Margus Kaldoja. Vt koostöö leht lk 23.
6. AS Elion Ettevõtted. 23. juuli 2004. Valdur Lints, sideliiniinsener. Vt koostöö leht lk 23.
7. AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tartu Piirkond. 02. august 2004. Taivo Huik, juhtivspetsialist. Vt koostöö leht lk 23.
8. AS Eraküte Tartu osakond. 06. detsember 2004. Leo Susi. Vt koostöö leht lk 23.
9. SA Tartu Ülikooli Kliinikum. 10. detsember 2004. Malle Keis, juhatuse liige, Gunnar Oolo, majandusteenistuse direktor. Vt koostöö leht lk 23.