



Registreerimisnumber 10696600  
MTR: EH, EJ, EK, EO, EP 10696600-0001  
EEG000179  
MATER: MK, MU, MO, MP 0019-00  
Muinsuskaitseameti tegevusluba E 518/2010

**Töö nr:** IB49/2013

**Koostaja:** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

**Tellija:** Tartu Linnavalitsus

**Huvitatud isik:** Aado Kõiv

**Objekti asukoht:** Tartu linn

# STAADIONI 61 KRUNDI DETAILPLANEERING

**Planeerija:** Terko Veensalu

TARTU 2014

## SISUKORD

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Detailplaneeringu koostamise alus .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planeeringu eesmärk. Planeeringuala andmed .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</b>	<b>3</b>
4.1. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	3
<b>5. Planeeringulahendus.....</b>	<b>3</b>
5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	3
5.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed .....	3
5.3. Arhitektuurinõuded .....	4
5.4. Miljööväärtusega hoonestusalad .....	4
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	4
5.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	4
5.7. Ehitistevahelised kujad .....	5
5.8. Tehnovõrgud .....	5
5.8.1. Veevarustus .....	5
5.8.2. Tuletõrje veevarustus .....	5
5.8.3. Reoveekanaliseerimine .....	5
5.8.4. Sademeveekanaliseerimine .....	5
5.8.5. Elektrivarustus .....	6
5.8.6. Soojavarustus .....	6
5.8.7. Sidevarustus .....	6
5.8.8. Välisvalgustus .....	6
5.8.9. Tehnovõrkude rajamise koondandmed .....	6
5.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
5.10. Keskkonnatingimused .....	7
5.11. Servituutide määramine .....	7
5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
5.13. Planeeringu rakendamine .....	7
<b>6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Joonised.....</b>	<b>9</b>
<b>Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000</b>	
<b>Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:500</b>	
<b>Joonis 3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000</b>	
<b>Joonis 4. Põhijoonis M 1:500</b>	
<b>Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused M 1:500</b>	
<b>Joonis 6. Tehnovõrgud M 1:500</b>	

## SELETUSKIRI

### 1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 16. märtsi 2006.a. otsus nr 59 Staadioni 61 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta ning Staadioni 61 krundi detailplaneeringu lähteülesanne nr LÜ-003-2006.

### 2. Planeeringu eesmärk. Planeeringuala andmed

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ja krundi jagamiseks. Planeeritava ala pindala on ca 3500 m<sup>2</sup>.

Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, krundi pindala on 3114 m<sup>2</sup>.

### 3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering Planeeringuala asub Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtusega hoonestusalal. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning tänavavõrgu säilimine.

### 4. Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Staadioni 61 krundi ja krundi ees asuva Staadioni tänava ala. Krunt piirneb edelast Staadioni tänavaga ning loodest, kirdest ja kagust elamukruntidega. Krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Krundil asub üks eluhoone.

Planeeringualal asuv krunt Staadioni 61 on varustatud vee-, kanalisatsiooni, elektrienergia- ja gaasivõrgu ühendustega.

Planeeringuala alusplaani on koostanud OÜ WeW 2013 a. juuli kuus (töö nr GEO-141-13).

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

Staadioni tänav on kahe-suunalise liiklusega, kõnniteedega tänava mõlemal poolel. Juurdepääs krundile toimub Staadioni tänavalt.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide suurusjärk varieerub vahemikus 700-3000 m<sup>2</sup>.

Hoonetest on esindatud nii kortermajad kui üksikelamud. Hoonestus koosneb vahetult tänava äärde (Puiestee tänaval), 5 m tagasiastega (Staadioni tänaval) ja kvartali keskossa (Lubja 3a, Puiestee 23, Puiestee 17, Puiestee 17a) rajatud või planeeritud hoonetest.

### 5. Planeeringulahendus

#### 5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse olemasolev Staadioni 61 krunt kaheks – pos 1 ja pos 2. Moodustatud kruntide andmed on esitatud joonisel 4.

#### 5.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Planeeringujärgseks krundi kasutamise sihtotstarbeks mõlemal krundil on määratud korterelamu maa. Pos 2 hoone lubatud absoluutkõrgused on määratud nii, et ei ületa olemasoleva hoone (pos 1) absoluutkõrgust. Uue hoone (pos 2) hoonestusala määramisel on tagatud Puiestee 23 krundil paikneva hoone piisav valgustatus. Illustreeriv valgustatuse analüüs on esitatud lisade kaustas.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012.a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on mõlemale krundile lubatud ehitada: 11220 Kolme või enama korteriga elamu. Väljapoole hoonestusala on lubatud ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikeehitisi. Pos 1 hoonele on lubatud väiksemad juurdeehitused (nt kinnised verandad) hoone tagaküljel.

Kruntide ehitusõigused on esitatud joonisel 4.

### 5.3. Arhitektuurinõuded

Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Avatäited, muud hoone osad ja detailid näha ette kõrgetasemelise kvaliteediga. Imiteerivate materjalide kasutamine pole lubatud (nt profiilplekk).

Uuele hoonele, mille hoonestusala on ette nähtud tänavast eemal, krundi sügavuses, kohustusliku ehitusjoone määramine ei ole vajalik.

Pos 2 hoonele kavandada neljakaldeline katus. Katuseaknad on lubatud ainult Staadioni tänava poolsel fassaadil. Akende mõõdud, kuju ja täpne asukoht antakse projekteerimise käigus.

Pos 2 hoone projekt kooskõlastada eskiisi staadiumis linnaarhitektiga, hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada naabritega.

### 5.4. Miljööväärtusega hoonestusalad

Planeeritav ala paikneb Peetri ja Ujula tänavate miljööalal. Krundi jagamisel moodustatavate kruntide suuruse määramisel on järgitud piirkonna krundistruktuuri. Planeeritud elamu hoonestusala suuruse ja arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud uue ehitismahu sobivust olemasolevasse keskkonda, nii ruumiliste kui sotsiaalsete aspektide osas.

### 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Pos 1 krundil säilib olemasolev kõvakattega parkimisala. Uuele hoonele pos 2 krundil on planeeritud 6-kohaline parkimisplats. Vajadusel võib kuni 4 parkimiskohta ette näha hoone mahtu, kuid sellisel lahendusel puudub selge eelis tavaparkla ees ning kõvakattega pinna rajamise vajadus jääb samaks. Parkla asukohta ja paiknemist võib projekteerimise käigus täpsustada.

Parkimisplatsidele alla 10 autokohaga ei ole nõutav muda-õlipüüduuri rajamine, kuid arvestades parkimisalade koosmõju ning paiknemist Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealas, on soovituslik kaaluda Keskkonnaameti ettepanekut rajada parklate sademevee puhasti (Keskkonnaameti kiri JT 6-5/14/14005-2, 15.07.2014).

Sõidukite parkimisplatside vahele on planeeritud jalgrataste parkimiskohad, kokku 12 kohta. Jalgrattaparklad tuleb projekteerida vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele ([https://www.tartu.ee/?lang\\_id=1&menu\\_id=6&page\\_id=24572](https://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572)).

### 5.6. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Krundil asuv kõrghaljastus valdavalt säilitatakse. Likvideeritakse kelder ja keldril kasvavad kased. Parkimisala sissesõidu ja hoone sissepääsu vahelisel alal kasvavate kahe puu kohta on koostatud dendroloogiline hinnang. Hinnangu põhjal planeeritud tehnovõrgud puud ei kahjusta, kui järgitakse seal antud kaablite paigaldamise meetmeid. Dendroloogiline hinnang on lisatud planeeringu lisade kausta.

Pos 2 krundi põhjanurka on planeeritud istutada kaks igihaljast puud ning hekk, idapiirile nähakse ette viljapuud privaatsuse tagamiseks ja avatud vaate sulgemiseks idasuunal. Puude ja põõsaste asukohad on tinglikud ja võivad täpsustuda projekteerimise käigus.

Täiendava kõrghaljastuse istutamine on aktsepteeritud vajadusel olemasoleva haljastuse asendusistutusena, et vältida vaadete sulgemist ja päikesepaistelise krundiala vähendamist.

Lume ladustamiseks on võimalik kasutada parkimisplatse ümbritsevat haljasala.

Kruntide piirde peavad arvestama hoonestuse arhitektuuri ja planeeringuala kvartalis olemasolevate piirete tüüpe. Vältida mitteasuurse piirde (nt tihe plank) rajamist. Maksimaalne lubatud piirdeaia kõrgus on 140 cm.

## 5.7. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Tulepüsisivusklassiks on määratud TP2. Hoonestusalade paigutusega on tagatud olemasolevate ja planeeritud hoonete vahel vähemalt 8 m ulatusega tuleohutuskuja.

## 5.8. Tehnovõrgud

Pos 2 krundi vee-, kanalisatsiooni- ja sademevee võrguühenduste asukohad on määratud arvestusega, et liinirajatised ei läbiks naaberkinnistut (pos 1). Gaasi-, side- ja elektrivarustuse võrguühendused läbivad pos 1 krundi, osaliselt tulenevalt tehnilistes tingimustes määratud ühenduspunkti asukohast. Elektri liitumiskilbi asukoht täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 5.8.1. Veevarustus

Olemasolev veeühendus säilitatakse. Torustik maakraanist kuni elamuni tuleb rekonstrueerida.

Pos 2 krundile planeeritakse iseseisev veeühendus Staadioni tn veetorustikust De 160. Ühendus on planeeritud moodustatava krundi juurdepääsuteele.

### 5.8.2. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse planeerimisel on lähtutud EVS 812-6:2012 standardist. Pos 2 krundi sissepääsutee serva on planeeritud tuletõrje veevõtuks hüdrant.

### 5.8.3. Reoveekanaliseerimine

Olemasolev kanalisatsioon säilitatakse.

Pos 2 krundile planeeritakse iseseisev veeühendus Staadioni tn kanalisatsioonitorustikust De 250. Ühendus on planeeritud moodustatava krundi juurdepääsuteele.

### 5.8.4. Sademeveekanaliseerimine

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb drenaazi- ja sademevee eesvooluks planeerida Emajõgi. Staadioni tänaval sademeveetorustik käesoleval ajal puudub, lähim olemasolev sademeveekanaliseerimine asub Liiva tänaval.

„Tartu linna Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojekt“ (AS K&H, töö nr 1791KV08) töö raames on Staadioni tänavale kavandatud Liiva tänava torustikku suubuv sademeveetorustik. Nimetatud torustik on ette nähtud planeeringuala eesvooluks. Tänav torustikust on planeeritud pos 1 ja pos 2 kruntidele ühendustorustikud. Pos 2 ühendus on planeeritud moodustatava krundi juurdepääsuteele.

Sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks on eelprojektkohase sademeveetorustiku välja ehitamine kuni Liiva tänavani. Sademe- ja drenaazivee juhtimine Tartu linna reoveepuhastisse suubuvasse kanalisatsioonitorustikku on keelatud.

### 5.8.5. Elektrivarustus

Pos 2 elektrivarustuseks on planeeritud elektritoide Staadioni tn 21 asuvast jaotuskilbist. Planeeringuala sissesõidu tee juurde, pos 1 krundipiirile on ette nähtud liitumiskilp ning ühendus maakaabliga mõlema krundi hoonele. Pos 1 elektriühendus olemasolevalt tänavavalgusti mastilt säilib kuni uue elektri liitumiskilbi väljaehitamiseni - uus liitumiskilp on planeeritud mõlema krundi teenindamiseks.

Liitumiskilp peab alati olema vabalt teenindatav. Planeeritud elektriliinidele on ette nähtud kaitsevöönd 1 m kummalegi poole kaabli teljest.

### 5.8.6. Soojavarustus

Olemasoleva elamu ning planeeritud elamu soojavarustus on lahendatud gaasikütte baasil.

Vastavalt AS Gaasivõrgud tehnilistele tingimustele on pos 2 maagaasiga varustamine planeeritud pos 1 krundi piiril asuvast gaasirõhu regulaatorkapist. Vajalik on gaasirõhu regulaatorkapi rekonstrueerimine.

### 5.8.7. Sidevarustus

Olemasolev sidekaabel pos 1 hoonele säilib. Po 2 krundi tarbeks on planeeritud eraldi kaabel ja sellele sidekaev.

Paigaldada sidekaevust nr 2700 (Liiva ja Puiestee tn nurgal) 12-kiuline kaabel sidekaevu 628 (Staadioni ja Liiva tn nurgal). Sidekaevu 628 näha ette uus optiline kaablijätk. Paigaldada kaablikanaliseerimiseks 4-kiuline optiline kaabel paigaldatavast jätkust planeeritud hoonetesse.

Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Korterites näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik on elektritoide. Korterisiselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

### 5.8.8. Välisvalgustus

Pos 2 näha ette valgustus- ja liikumisindikaatoriga automaatselt süttiv valgusti elamu elektriosa projekti raames, arvestusega, et valgustus oleks suunatud parklale ja hoone aadressitähisele. Planeeritud hoone aadressitähis näha ette ka krundi piirdele.

Pos 1 elamu läänefassaadile näha ette valgustus- ja liikumisindikaatoriga valgusti parkla valgustamiseks.

### 5.8.9. Tehnovõrkude rajamise koondandmed

Esitatud on planeeritud ühendustrasside pikkused (jm):

Gaas 23 jm

Vesi 65 jm

Kanaliseerimine 63 jm

Sademevee kanalisatsioon 52 + 140 (varem projekteeritud sademevee torustiku pikkus) jm

Elekter 225 jm

Side 56 jm

Tegelik trassi pikkus määratakse projektiga, kui on otsustatud konkreetne tehniline lahendus.

### 5.9. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala maapinna kõrgused tuleb anda sellised, et sademevesi ei valguks naaberkinnistutele. Haljasala kalded tuleb planeerida sademeveetorustiku suunas.

### 5.10. Keskkonnatingimused

Planeeringuga kavandatud ehitistele ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist või riskianalüüsi. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud Keskkonnaministeeriumi Tartumaa keskkonnateenistuse 28.03.2008 nr 41-11-2/14890-2 esitatud põhimõtteid. Hoonestusala suuruse määramisel on silmas peetud maksimaalse haljastuse säilitamise nõuet, mis tagab Meltsiveski veehaarde toitealal infiltreeruva sademevee puhtuse. Keskkonnaameti seisukoht on, et kavandatav tegevus ei oma eeldatavalt arvestatavat keskkonnamõju (vt KKA kooskõlastus lisade kaustas).

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Planeeringuga on näidatud jäätmemaja asukoht kahe parkimisplatsi vahelisel alal, kuhu on paigutatud mõlema hoone konteinerid. Jäätmemaja asukoht on tinglik ja võib projekteerimise käigus täpsustuda.

### 5.11. Servituutide määramine

Krunt pos 2 tänavapoolses osas on juurdepääsuteele määratud teeservituut krunt pos 1 kasuks. Lisaks on pos 1 krundile määratud liiniservituut pos 2 kasuks – elektrimaakaabli, sidekaabli (1 m mõlemale poole kaablit) ja gaasitrassi ( 2 m mõlemale poole toru) jaoks.

### 5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Olemasolevate hoonete ümberprojekteerimisel ja uushoonestuse projekteerimisel arvestada Eesti standard EVS 809-1:2002 nõuetega.

*Kuritegevuse riske vähendavad:*

- piirkonna hea nähtavus ja valgustus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirdeid;
- korrashoid;
- jälgitavus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- valduse sissepääsude arvu piiramine;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve.

Krundil omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

### 5.13. Planeeringu rakendamine

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Kui planeeringu teostamisel tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise ja hooldamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Tartu linnale ei kaasne välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise ega vastavate kulude kandmise kohustus. Planeeritud uushoone ehitusloa saamise eelduseks on sajuveelahenduse projektikohane väljaehitamine.

Vastav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist Tartu linna ja huvitatud isiku vahel.

## 6. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

KOOSKÕLASTAV ASUTUS	KOOSKÕLASTAJA (NIMI, AMET)	KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV	KOOSKÕLASTUSE TINGIMUSED	KOOSKÕLASTU ASUKOHT
------------------------	-------------------------------	--------------------------	-----------------------------	------------------------



Elektrilevi OÜ	E. Okunev, tehnovõrkude spetsialist	17.04.2014	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Tehnovõrkude joonis, lisade kaust
Elion Ettevõtted Aktiaselts	A. Kask	22.04.2014	-	Eraldi lehel, lisade kaust
Päästeameti Lõuna Päästekeskus	P. Kaitsa, juhtivinspektor	25.04.2014	-	Põhijoonis, lisade kaust
AS Tartu Veevärk	P. Pindma, arendusjuht	30.04.2014	-	Tehnovõrkude joonis, lisade kaust
AS EG Võrguteenus	T. Ernits, arendusjuht	06.05.2014	-	Digiallkirja kinnitusleht, lisade kaust
Keskkonnaamet	R. Uiga, juhataja	15.07.2014	-	Eraldi lehel, lisade kaust

## 7. Joonised

**Joonis 1.** Situatsiooniskeem M 1:10000

**Joonis 2.** Olemasolev olukord M 1:500

**Joonis 3.** Kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000

**Joonis 4.** Põhijoonis M 1:500

**Joonis 5.** Maakasutus ja kitsendused M 1:500

**Joonis 6.** Tehnovõrgud M 1:500