

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	2
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.. .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	3
4.1 Planeeritava ala krundistruktuur .....	3
4.2 Krundi ehitusõigus .....	3
4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	3
4.4 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus .....	3
4.5 Ehitistevahelised kujud .....	4
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	4
4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	4
4.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	5
4.8.1 Üldosa.....	5
4.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon .....	5
4.8.3 Soojavarustus .....	5
4.8.4 Gaasivarustus .....	5
4.8.5 Elektrivarustus.....	5
4.8.6 Tänavavalgustus .....	5
4.8.7 Telefoniside .....	5
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	5
4.9. Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	6
4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	6
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA ....	6
6. Kooskõlastuste ja koostöö toimumise kokkuvõte.....	7

### Kaardid

Kaart 1:	Situatsiooniskeem		8
Kaart 2:	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed		9
Kaart 3:	Olemasolev olukord	M 1:500	10
Kaart 4:	Põhikaart	M 1:500	11
Kaart 5:	Tehnovõrgud	M 1:500	12
Kaart 6:	Maakasutus ja kitsendused	M 1:500	13

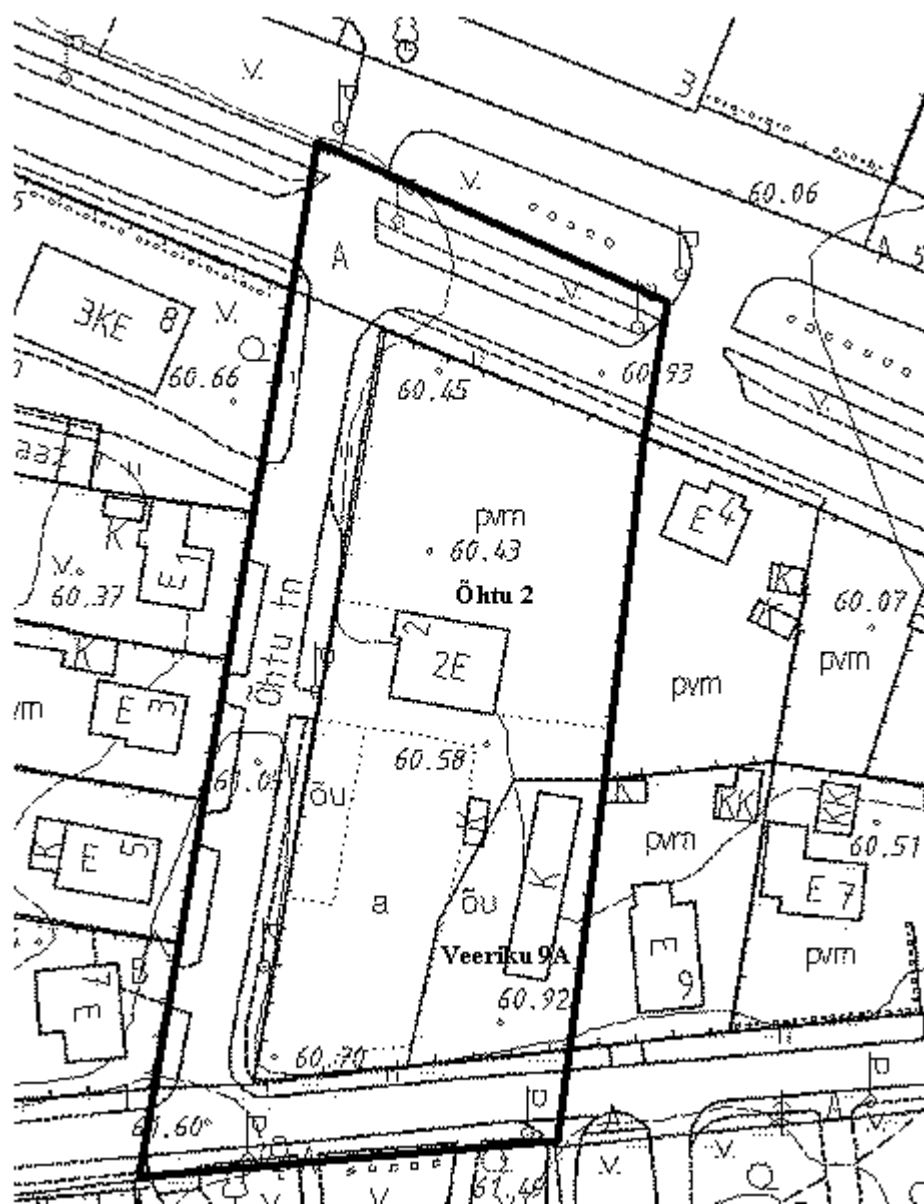
## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rõõmu Tee Arendus OÜ esindaja Merle Kuhhi 20. jaanuaril 2006. a esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 21. veebruari 2006. a korraldusega nr 297 kinnitatud lähteülesanne. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntide liitmine ja ehitusõiguse andmine korterelamute ehitamiseks.

Planeeritava ala asukoht on antud kaardil 1.

### Kaart 1. Situatsiooniskeem

#### Õhtu 2 ja Veeriku 9A kruntide detailplaneeringu ala skeem



## **2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD**

Planeeritav ala asub Veeriku linnaosas Ilmatsalu ja Veeriku tänavate vahelisel alal. Uute hoonete asukoha ja mahu määramisel on arvestatud Ilmatsalu tänava äärses frondis välja kujunenud hoonestuslaadi- korruselamuid, Veeriku tn – Tulbi tn- Sangla tn vahelisel alal kavandatud uue korterelamupiirkonnas planeeritud korterelamute mahte ning keskmist korruselisust. Samuti on ideelahendina välja pakutud kogu kvartali ümberplaneerimise võimalus kolmekorruseliste kortermajade grupi moodustamiseks. Et siduda hooned väljakujunenud ja planeeritud hoonestusstruktuuriga, on mõlemad korterelamud kavandatud nurgalahendustega tänavate suhtes. Planeeringuala lähiumbruses asuvatele kruntidele juurdepääsud ja kontaktvööndi hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs on graafiliselt esitatud kaardil 2.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeringualal asub kaks krunti Õhtu 2 ja Veeriku 9a. Kruntide sihtotstarve on väikeelamumaa. Kokkuleppeid maakasutuse kitsenduse kohta planeeringuala kruntidel ei ole. Planeeringualal puuduvad ja sinna ei ulatu seadusest tulenevaid maakasutuse kitsendusi, välja arvatud olemasolevate tehnovõrkudega seonduvad kitsendused. Krundil Õhtu 2 asub õiguslikku alust omav korterelamu. Krunt on haljastatud õunapuudega ning tänava äärsete puudega. Olemasoleva olukorra iseloomustus on esitatud graafiliselt kaardil 3.

## **4. PLANEERIMISE LAHENDUS**

### **4.1 Planeeritava ala krundistruktuur**

Planeeringuga nähakse ette Õhtu 2 ja Veeriku 9a kruntide liitmine. Krundi piire tänavate suhtes ei muudeta. Planeeritava krundi piirid ja maakasutuse koondplaan on antud kaardil 6.

### **4.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõiguse määramisel on aluseks võetud Tartu linna üldplaneering ning linnaehituslike seoste analüüs. Krundi ehitusõigus on antud kaardil 4.

### **4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud naabruskonna privaatsuse tagamise ning hoonete piisava kuja vajadust tänavatest. Krundi hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on antud kaardil 4.

### **4.4 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus**

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevate tänavate punaseid jooni. Veeriku ja Õhtu tänava äärde on kavandatud kõnniteed. Krundile juurdepääs on lubatud nii parem- kui vasakpöördega Veeriku ja Õhtu tänavalt. Parkimine on lahendatud krundil. Parkimiskohtade arv peab olema samane korterite arvuga krundil, pluss 2 kohta

külalisparklaks. Parkimine on osaliselt lahendatud hoonete mahus, mis võimaldab välja ehitada piisava suurusega vabaõhu puhkeala. Planeeringuga seatakse tingimus, kus hoonevälise parkla pinda ei tohi välja ehitada suuremas ulatuses, kui on planeeritud. Samuti tuleb paigaldada Õhtu tn. mõlemale suunale parkimist keelav liiklusmärk.

#### **4.5 Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Käesoleva planeeringuga on planeeritava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP -2.

#### **4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga seatakse hoonete projekteerimisele järgmised arhitektuurinõuded:

- hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;
- lubatud korruselisus on kuni kolm;
- katusekalded 0-15 kraadi; katusekatte materjali valik on vaba;
- välisviimistluse materjalidena kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale;
- hoonete paigutamisel krundile on aluseks kohustuslik ehitusjoon, mis on antud kaardil 4;
- hoonete nurgalahenduses ja hoonete hoovipoolses osas võib kasutada rõdusid vastavuses kaardil 4 näidatuga;
- hoonete projektide arhitektuurne osa tuleb Tartu LV AEO arhitektuuriteenistusega kooskõlastada eskiisi staadiumis.
- Hoone ± 0.00 on kuni 1.0m maapinna keskmisest olemasolevast kõrgusest.

#### **4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Näidatud on säilitatavad puud ja tänavafrendis istutatavate puude asukohad. Krundile on kavandatud ühtne vabaõhu puhke- ja virgestusala koos kõrghaljastuse rajamise alaga. Muud parameetrid (liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt". Krundile kavandatud parklad tulebkatta kõvakattega. Istutatavate puude läbimõõt 1,5 m kõrguselt peab olema vähemalt 5 cm. Krundi tänavate poolsetele külgedele on piirete rajamine keelatud, naaberkrundi piirile on lubatav kuni 1,6 m kõrguse piirde rajamine. Piirde tüüp ja materjalivalik tuleb kokku leppida naabriga projekteerimise staadiumis.

#### **4.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

##### **4.8.1 Üldosa**

Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on planeeringus esitatud II köites (lisade kaustas). Kahe maja vaheliste tehnovõrgude asukohad on antud põhimõttelisena ja kuuluvad täpsustamisele

projekteerimise staadiumis. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel on toodud kaardil 5.

#### **4.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustik on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 04.09.2006. a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/1426. olemasolev veetoru Ilmatsalu tänavalt tuleb likvideerida, uus liitumine ette näha Õhtu tänavalt. Planeeringuga ei nähta ette uute tuletõrje hüdrantide rajamist. Planeeritava ala teenindamiseks piisab hüdrantidest Õhtu tn- Veeriku tn nurga (nr. 377) ja Ilmatsalu tn- Õhtu tn nurgal (233). Parkla sademete veed on kavandatud kanaliseerida Ilmatsalu tn 2 krundini rajatud sademete vee kanalisatsioonitorustikku. Parkla tuleb varustada õlipüüduriga. Olmekanalisatsioon on lahendatud Õhtu tänavalt.

#### **4.8.3 Soojavarustus**

Elamu soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Eraküte poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 53. Ühendustorustik kaugküttevõrguga on kavandatud Veeriku tn maguistraaltorustikult DN 200.

#### **4.8.4 Elektrivarustus**

Elamu elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia jaotusvõrgu Tartu piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 97426.

#### **4.8.5 Tänavavalgustus**

Säilitatakse olemasolev tänavavalgustus. Välisvalgustus elamukruntidel tuleb lahendada maakaabliga.

#### **4.8.6 Telefoniside**

Telefonisidega varustamine lahendatud Veeriku tänava kaablikanalisatsioonist arvestades AS Elion poolt väljastatud tehnilisi tingimusi nr 786879.

### **4.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Tulenevalt Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusest nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“ on planeeringuala eripübiks elamurajoon.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud uuselamute ja olemasolevate hoonete vaheline hea nähtavus ning jälgitavus, uuselamute kuju võimaldab rakendada video- ja naabrivalvet;
- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus;
- juurdepääsud ja liikumisteed on konkreetselt määratletud.

Lisaks eeltoodule on hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- hoonete ja rajatiste juures kasutatavad värvid ja materjalid oleksid atraktiivsed;
- hoonete ja rajatiste materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;

- erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude ning vabaajamänguväljakute elementide kvaliteedile.

#### **4.9 Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeringuga on määratud kavandatud tehnovõrkude trasside alale servituudi (isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus võrguvaldaja kasuks. Servituutide vajadus on antud kaardil 6.

#### **4.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuga seatakse krundi hoonestamisele ja heakorrastamisele järgmised keskkonnanõuded:

- parklad tuleb varustada õlipüüduritega;
- keelatud on rammvaiade kasutamine;
- jäätmemaja peab olema valmis enne hoonetele kasutusloa väljastamist;
- parklates lahendada autode eelsoojendamise võimalus.

### **5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Krundi hoonestab ja heakorrastab selle igakordne omanik. Planeeringukohane krundi haljastamine ja mänguväljaku ehitamine ning parklate ja juurdepääsuteede rajamine on hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks. Juhul, kui ehitustööde käigus rikutakse tänavate sõidutee katteid või muudetakse kõnniteede senist olukorda, peab selle vähemalt samaväärsena taastama krundi igakordne omanik enne hoonetele kasutusloa väljastamist.

## 6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi ja ametikoht</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
Arhitektuuri ja ehituse osakond			Põhijoonis	
Linnamajanduse osakond		Rein Haak LMO juhataja	Tehnovõrgud	
Tartumaa Päästeteenistus		Pjotr Vorobjov peainspektor	Põhijoonis	
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistus		Kullo Laos LPMKO geodeesiateenistuse juhataja	Olemasolev olukord	

**Koostöö toimumine:**