

## Sisukord

<b>1. Sissejuhatus .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....</b>	<b>3</b>
3.1. Alusplaan.....	3
3.2. Olemasolev olukord.....	3
3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
3.5. Ehitusõigus.....	4
3.5.1. Kruntide ehitusõigused.....	4
3.5.2. Likvideeritavad objektid .....	5
3.6. Ehitistevahelised kujad .....	5
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus.....	5
3.9. Haljastus.....	6
3.10. Tehnovõrgud.....	6
3.10.1. Veevarustus.....	6
3.10.2. Tuletõrje veevarustus .....	6
3.10.3. Kanalisatsioon.....	7
3.10.4. Soojarustus .....	7
3.10.5. Gaasivarustus .....	7
3.10.6. Elekter.....	8
3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk.....	8
3.10.8. Tänavavalgustus.....	9
3.11. Keskkonnakaitse abinõud.....	9
3.12. Servituudid.....	9
3.13. Planeeringu rakendumine.....	10
<b>4. Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Kooskõlastuste kokkuvõte.....</b>	<b>12</b>
<b>6. Joonised .....</b>	<b>13</b>
6.1. Üldskeem.....	14
6.2. Olemasolev olukord.....	15
6.3. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	16
6.4. Planeeringu põhijoonis.....	17
6.5. Planeeritud maakasutus.....	18
6.6. Tehnovõrkude planeering .....	19
6.7. Lõige B-B .....	20

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Reena Kikerpill. Detailplaneeringu ala hõlmab maaüksusi E. Wiiralti 31 ja E. Wiiralti 35.

Planeeringu eesmärkideks on:

- kehtiva planeeringu muutmine;
- krundipiiride muutmine.

## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 06. juuni 2000. a nr 1376 ja selle lisana olev E. Wiiralti 31, 33, 35 kruntide ja lähiümbruse detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-31-00.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 29. oktoobri 1999. a määrus nr 99 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu linna Ihaste elamurajooni I ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiisi täpsustamine (Tartu Linnavalitsuse 29. 08. 1996 a korraldus nr 1574);
- Tartu linna Ihaste elamurajooni I ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiis.

## 3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud ASi K&H Geodeesia osakonnas 2000. a augustis koostatud, töö nr 00G2299, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

### 3.2. Olemasolev olukord

Planeeritaval alal asuvad elamumaa sihtotstarbega krundid, kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed on ära toodud maakasutuse bilansi tabelis, tabel nr 7. Kruntidel E. Wiiralti 31 ja E. Wiiralti 35 asuvad elamuühistutele kuuluvad korrektse välimusega ridaelamud.

### **3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala jääb Ihaste asumisse, mille juhtfunktsiooniks on elamumaa. Planeeringualast ida-, lõuna- ja läänesuunas asuvad peamiselt väikeelamumaa sihtotstarbega krundid, põhjasuunas asub avalikus kasutuses olev vabaõhu puhkuseks kasutatav maa. Planeeringuala kontaktvööndis esineb lisaks elamumaale ka äri- ja ühiskondlike hoonete maad.

Planeeringuala lõunaserva jääv Pallase pst on ühistranspordiliinidega põhitänav, mida läbiv liiklus ühendab nii linnaosa kvartaleid kui ka Uus-Ihaste ja Vana-Ihaste piirkonda omavahel. Ühissõiduki peatus asub 100 – 200 m kaugusel planeeringuala keskmest. 100 m kaugusel planeeringuala keskmest asub kiosk, kus müüakse esmaseid toiduaineid. Suuremaid kaupluseid planeeringu koostamise ajal Uus-Ihastes pole, küll on aga Tartu linna üldplaneeringuga 1999. a planeeritud ca 100 m kaugusele planeeringuala keskmest ärimaa – sinna on võimalik rajada kauplus. Uus-Ihastes puuduvad üldhariduskool ja lasteaed.

Uus-Ihaste piirkonnas on hoonete korruselisus peamiselt kaks korrust, kuid esineb ka kolmekordseid hooneid. Viilkatuste harjad on nii paralleelselt kui ka risti tänavatega, katusekalded jäävad vahemikku 15°-50°.

### **3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeritaval alal on olemas kaks krunti, käesoleva planeeringuga planeeritakse alale kolm krunti: E. Wiiralti 31; pos 1 ja E. Wiiralti 35. Kruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud tabel 1-s. Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud joonistel 4, 5 ja 6.

### **3.5. Ehitusõigus**

#### **3.5.1. Kruntide ehitusõigused**

Kruntide ehitusõigustega (tabel 1) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) lubatud ehitiste arv krundil; 3) ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind; 4) ehitiste lubatud kõrgus; 5) uushoonestuse 0-kõrguse vahemik.

Tabel 1

Kruuntide ehitusõigused

Aadress (pos nr)	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Lubatud hoonete arv	Krundi täisehitusprotsent	Hoonete lubatud kõrgus (korruselisus/m)	Uushoonestuse 0-kõrguse vahemik
E. Wiiralti 31	3850	EE 100%	1	20%	2/9	-
Pos 1	2479	EE 100%	1	15%	2/9	39.00-40.20
E. Wiiralti 35	4191	EE 100%	1	25%	2/9	-

### 3.5.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid planeeringualal on järgmised:

- põõsashekk E. Wiiralti 35 maja ja tänava vahel.

### 3.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld takistavate hoonete kauguseks krundi piirist 5 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m. Detailplaneeringu põhijoonisel on tuld takistavad hooned tähistusega TP 2.

### 3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekallete vahemikuks planeeritava alal olevatele ja ehitatavatele hoonetele on planeeritud 35°-50°. Välisviimistlusmaterjalina kasutada kogu alasse jäävatel hoonetel kas kivimaterjale, kivimaterjale kombineeritult puitmaterjalidega või puitmaterjale, mis ühtib ka ala kontaktvööndis kasutatavate materjalidega. Piirete tüüp pole antud planeeringuga määratletud.

### 3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

E. Kitse tänav on E. Wiiralti tänava poolses küljes planeeritud olemasoleva sõidutee kohale, mis erineb Tartu linna Ihaste elamurajooni I ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiisist, E. Kitse tänava välja ehitamisel lähtuda käesolevast detailplaneeringust. Kitse tänava paiknemine lõigus E. Kitse – E. Wiiralti on näidatud planeeringu põhijoonisel. E. Kitse tänavale on planeeritud kahepoolne kõnnitee laiusega 2 m, E. Wiiralti tänavale on planeeritud ühepoolne kõnnitee laiusega 2 m. Parkimiskohti tänavatele pole planeeritud, kogu parkimine on planeeritud krundisisest. Kõigile planeeringualasse jäävatele kruntidele on ligipääs E. Wiiralti tänavalt. Krundile pos 1 planeeritud ehitusala on juurdepääs planeeritud läbi krundi ja tänava vahel oleva parkmetsaosa, kus on vastav koridor olemas.

Ristmike ja tänavate kõrgusarvud on ära toodud planeeringu põhijoonisel. Tänavate kõrguste muutmist pole planeeritud.

### 3.9. Haljastus

Planeeritaval alal esineb kõrghaljastust E. Wiiralti tänaval hoonete E. Wiiralti 31 ja E. Wiiralti 35 vahel, kus on ca 0.17 ha hooldamata parkmetsa, olemasolevatel kruntidel esineb kõrghaljastust üksikute puude näol.

Eelpool nimetatud parkmets on planeeritud säilitada, läbi parkmetsa planeeritud tee on paigutatud nii, et maha võetavate puude hulk oleks minimaalne, planeeritud on kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. Kõrghaljastust juurde planeeritud pole, kuna hoonete ja E. Wiiralti tänava vahel ning põhja pool E. Wiiralti tänavat on kõrghaljastust piisavalt, kruntide lõunaküljed on mõeldud inimestele aktiivseks puhkuseks, sinna pole kõrghaljastust planeeritud. Krundipiiridele on hoonestuse ja naaberkruntide visuaalseks eraldamiseks planeeritud madalhaljastushekk, mille soovitatav kõrgus on 1.5-2.2 m.

Kõrghaljastuse likvideerimine kooskõlastada Tartu linna haljastusteenistuse peaspetsialistiga.

### 3.10. Tehnovõrgud

#### 3.10.1. Veevarustus

Planeeritaval alal on E. Wiiralti tänaval olemas väljaehitatud veetorustik, kruntidel E. Wiiralti 31 ja E. Wiiralti 35 asuvatel hoonetel on veeühendus olemas.

Krundi pos 1 ehitusalani on veetorustik planeeritud E. Wiiralti tn veetorustikust. Planeeritav veetarbimine kõigi planeeritavasse alasse jäävate kruntide kohta on ära toodud tabelis nr 2, planeeritav arvutuslik veetarbimine kokku on: **12,75 m<sup>3</sup>/d**.

Veetorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ühisveevärgi haldajalt.

#### 3.10.2. Tuletõrje veevarustus

Planeeritaval alal või selle lähiümbruses on planeeringu koostamise ajal olemas 2 hüdranti: Pallase pst ja E. Kitse tn ristmikul ning E. Wiiralti tänaval. Hüdrante juurde planeeritud ei ole

Tabel 2  
Veevarustus kruntidel

Aadress	Planeeritav veetarbimine (m <sup>3</sup> )
E. Wiiralti 31	6
Pos 1	0,75
E. Wiiralti 35	6

### 3.10.3. Kanalisatsioon

Olemasolev sadevee- ja reoveekanaliseerimine on välja ehitatud E. Wiiralti tänaval, kus kanalisatsioonitorustik paikneb osaliselt planeeritavatel kruntidel ning annab reovete kanaliseerimisvõimaluse ka A. Starkopfi 5 krundile.

Tabel 3  
Reoveekanaliseerimine kruntidel

Aadress	Planeeritav veetarbimine (m <sup>3</sup> )
E. Wiiralti 31	6
Pos 1	0,75
E. Wiiralti 35	6

Krundi pos 1 ehitusalani on kanalisatsioonitorustik planeeritud E. Wiiralti tn kanalisatsioonitorustikust. Planeeritav kanaliseeritavate reovete hulk kõigi planeeritavasse alasse jäävate kruntide kohta on ära toodud tabelis nr 3, planeeritav arvutuslik reovete hulk kokku on: **12,75 m<sup>3</sup>/d**.

Krundisisese valgusadevee maapinda, tänavatelt tulev sadevesi on planeeritud juhtida kanalisatsiooni.

Reoveekanaliseerimise projekterimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna ühiskanalisatsiooni haldajalt.

### 3.10.4. Soojavarustus

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 29. oktoobri 1999. a määrusele nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine" jääb kogu planeeritav ala perspektiivsesse lokaalkütte alasse. Võimalikud kütteallikad on gaasi-, elektri- ja tahkeküte va kivisüsi. Planeeritav arvutuslik küttevõimsus planeeritavasse alasse jäävate kruntide kohta on ära toodud tabelis nr 4, planeeritav arvutuslik maksimaalne küttevõimsus kogu planeeritavale alale on: **441 kW**.

Tabel 4  
Soojavarustus kruntidel

Aadress	Planeeritav küttevõimsus (kW)
E. Wiiralti 31	149
Pos 1	78
E. Wiiralti 35	214

### 3.10.5. Gaasivarustus

Planeringu koostamise ajal puudub planeeritavas alas gaasivarustus.

Gaasitorustik on planeeritud E. Wiiralti tänaval sõidutee alla. E. Wiiralti tänavalt on planeeritud gaasitorustik viia E. Kitse tänavat mööda osaliselt kõnni- osaliselt sõidutee all viia Pallase pst-le. Krundile E. Wiiralti 31 on gaasiühendus planeeritud Kitse tänavalt, krundile pos 1 E. Wiiralti tänavalt ning krundile E. Wiiralti 35 on planeeritud gaasiühendus E. Wiiralti tänavalt. Lisaks majaühendustele on kuni planeeritava ala piirini antud võimalus ka naaberalade ühendamiseks gaasitorustikuga.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud gaasitorustiku asukoht planeeritava ala piires. Kogu linnaosa gaasivarustuse põhimõtteline skeem on ära toodud töös: “Tartu linna Ihaste elamurajooni I ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiisi täpsustamine” (Tartu Linnavalitsuse 29. 08. 1996 a korraldus nr 1574). Planeeritav arvutuslik maksimaalne küttevõimsus kõigi planeeritavasse alasse jäävate kruntide kohta on ära toodud tabelis nr 5, planeeritav arvutuslik maksimaalne küttevõimsus kogu alale on: **441 kW**.

Gaasitorustiku projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linna gaasitorustiku haldajalt.

### 3.10.6. Elekter

Kruntidel E. Wiiralti 31 ja E. Wiiralti 35 on elektriühendus olemas.

Krundile pos 1 on elektriühendus planeeritud krundil E. Wiiralti 35 olevast elektrikapist. Krundi pos 1 piirile on planeeritud liitumispunkt. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud elektrikaablite asukohad planeeritava ala piires. Kogu linnaosa tehnovõrkude põhimõtteline skeem koos alajaamade asukohaga on ära toodud töös: “Tartu linna Ihaste elamurajooni I ehitusjärjekorra 1. etapi hoonestuse eskiisi täpsustamine” (Tartu Linnavalitsuse 29. 08. 1996 a korraldus nr 1574). Planeeritav arvutuslik maksimaalne elektrivõimsus kõigi planeeritavasse alasse jäävate kruntide kohta on ära toodud tabelis nr 5, planeeritav arvutuslik maksimaalne elektrivõimsus kogu alale on: **306 kW**.

Tabel 5  
Elektrivõimsus kruntidel

Aadress	Planeeritav elektrivõimsus (kW)
E. Wiiralti 31	99
Pos 1	78
E. Wiiralti 35	129

Olemasolevatele ja planeeritavatele maakaabelliinidele on maa-alas, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt energiaseaduse §15.1-le.

Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linnas planeeritaval alal elektrivõrku haldavalt ettevõtelt.

### 3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeritaval alal on välja ehitatud telekommunikatsioonivõrk, mis teenindab olemasolevaid hooneid ning osaliselt on välja ehitatud ühendusvõimalused ka planeeritavatele ehitusaladele.

Käesoleva planeeringuga on juurde planeeritud üks uus ühendamisvõimalus telekommunikatsioonivõrguga – planeeritavale krundile pos 1 krundil olevast telekommunikatsioonikaevust. Ühendused telekommunikatsioonivõrguga on planeeritud Pallase pst-l asuvast telekommunikatsioonivõrgust.

Vastavalt telekommunikatsiooniseadusele on telekommunikatsioonirajatistel kaitsevöönd kaks meetrit liinirajatise keskjoonest. Tegevuse korraldamine liinirajatise kaitsevööndis peab toimuma vastavalt telekommunikatsiooniseaduse § 95-le.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused Tartu linnas planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku haldavalt ettevõttelt.

### 3.10.8. Tänavavalgustus

E. Wiiralti ja E. Kitse tänaval puudub planeeringu koostamise ajal planeeritava ala piires korralik tänavavalgustus.

Käesoleva detailplaneeringuga on nii E. Wiiralti kui ka E. Kitse tänavale planeeritud uus tänavavalgustus. Planeeritud valgustusklass on E. Kitse ja E. Wiiralti tänaval A5+K5. Tänavavalgustus on ette nähtud ühendada maakaabli abil, detailplaneeringu tehnoorkude joonisel on näidatud ka perspektiivsed ühendusvõimalused naaberalade tänavavalgustusliinidega.

### 3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualasse jäävatele kruntidele on planeeritud prügikonteinerite asukohad. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

### 3.12. Servituudid

Lähtudes asjaõigusseadusest tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek seada reaalservituudid vastavalt tabel 6-le.

Tabel 6

Servituudid		
Adress	Realservituut	Kelle kasuks
E. Wiiralti 31	Liiniservituut	Elektri-, telekommunikatsiooni- ja kanalisatsioonivõrgu haldaja.
Pos 1	Liiniservituut	Elektri-, telekommunikatsiooni- ja kanalisatsioonivõrgu haldaja.
E. Wiiralti 35	Liiniservituut	Kanalisatsioonivõrgu haldaja.



### **3.13. Planeeringu rakendumine**

Tehnovõrkude ja teede ehitamine toimub vastavalt planeerimis- ja ehitusseaduse §47-le.

## 4. Maakasutuse bilanss ja tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabelis nr 7 on ära toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise eelsed ja kehtestamise järgsed kruntide pindalade suhted ja sihtotstarbed.

Tabel 7

Maakasutuse bilanss

Aadress	Pl-eelne pindala (m <sup>2</sup> )	Pl-järgne pindala (m <sup>2</sup> )	Pl-eelne sihtotstarve	Pl-järgne sihtotstarve
E. Wiiralti 31	5232	3850	100 % EE	100 % EE
E. Wiiralti 35	1801	4191	100 % EE	100 % EE
Pos 1	-	2479	-	100 % EE
<b>Kokku</b>	<b>7033</b>	<b>10520</b>		

Tehnovõrkude rajamise koondtabelisse (tabel 8) kantud planeeritud uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud kruntide piiresse ja avalikule tänavale planeeringualasse jääva tehnovõrgu liini pikkusena.

Tabel 8

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

	Veectorus- tik (jm)	Kanali- satsioonito- rustik (jm)	Gaasitorus- tik (jm)	Sidekanali- satsioon (jm)	Elektrikaabel (jm)	Tän valg elektrikaabel (jm)
E. Wiiralti 31	-	-	1	-	-	-
E. Wiiralti 35	-	-	1	-	26	69
Pos 1	39	14	40	18	6	-
E. Wiiralti tn	-	-	208	-	-	200
Kitse tn	-	-	70	-	-	55
<b>Kokku</b>	<b>39</b>	<b>14</b>	<b>420</b>	<b>18</b>	<b>32</b>	<b>324</b>

## 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

**1. Linnamajanduse osakond – joonis 6 “Tehnovõrkude planeering”:**

Kooskõlastatud “20” november 2001. a, Tartu LV Linnamajanduse osakonna juhataja.

**2. Tartu Tervisekaitsetalitus – joonis 4, “Planeeringu põhijoonis”:**

Kooskõlastatud, van arst T. Arr, Tartu Tervisekaitsetalitus, “20” november 2001.

**3. Tartumaa Päästeteenistus – joonis 6 “Tehnovõrkude planeering”:**

Tartumaa päästeteenistus, peainspektor Pjotr Vorobjov, 21. 11. 2001.

## **6. Joonised**

**6.1. Üldskeem**

**6.2. Olemasolev olukord**

**6.3. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

**6.4. Planeeringu põhijoonis**

**6.5. Planeeritud maakasutus**

**6.6. Tehnovõrkude planeering**

**6.7. Lõige B-B**

**Kooskõlastused:**