



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr:** 66/18  
**Asukoht:** Tartu linn, Ujula tn 51

---

## **Ujula tn 51 krundi DETAILPLANEERING**

---

**Projektijuht/planeerija**

Karin Raid  
(kutsetunnistus nr 105743)

**Muinsuskaitse eritingimuste koostaja**

Reet Org  
(DIVI Projekt OÜ,  
(muinsuskaitse tegevusluba EMU000087))

**Huvitatud isik**

Aleksandr Tartu

Tartu 2018-2019

## Seletuskiri

1.PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2.ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4 .PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	5
5.MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	7
5.1 Mälestise ajalugu	7
5.2 Mälestise kirjeldus	8
5.3 Planeeringuala ajaloolise krundistruktuuri, hoonestuse, teede-ja tänavatevõrgu, maastikuelementide ning vaadete analüüs	9
5.4 Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele	16
5.5 Muinsuskaitse eritingimused	17
6 .PLANEERIMISE LAHENDUS	17
6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine	17
6.2 Krundi ehitusõigus	17
6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine	18
6.4. Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	18
6.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	19
6.6. Ehitistevahelised kujad	19
6.7.Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	19
6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	21
6.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine	21
6.10 Servituutide vajaduste määramine	22
6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	22
6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	22
6.13 Planeeringu rakendamise võimalused	22
7. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	23

## JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1- Situatsioonijoonis	24
Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	25
Joonis 3-Olemaolev olukord, M 1:500	26
Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500	27
Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500	28
Planeeringu lahendust illustreerivad joonised	29

## 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Aleksandr Tartu. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 13.02.2018. a korraldus nr 137 "Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Ujula tn 51 krundile kuni kahe korterelamu rajamiseks.

## 2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricus poolt 2017. a oktoobris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 17G7926, kõrgussüsteem BK77, EH2000 kõrgussüsteemi ümberarvutus on teostatud 17.05.2019 OÜ Metricus poolt.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt suurusega ca 1650m<sup>2</sup> paikneb Ülejõe linnaosas.

Planeeritaval krundil asub ehtisregistri andmetel 8 korteriga elamu, kaks kuuri, garaaž ja kelder ehitisealuse pinnaga kokku 405m<sup>2</sup>. Olemasolevad ehitised on väga lagunened.

Krunt on järsu reljeefiga, planeeringuala kõrgeim punkt asub krundi kirdeosas abs 45.86m ning madalaim punkt Ujula tänava ääres abs 34.65m.

Krunt on haljastatud ilu- ja viljapuudega. Katastriüksuse sihtotstarve 100% elumumaa. Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

### Ujula tn 51 katastriüksuse kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Ujula tn 51	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis maismaal	1m mõlemale poole kaablit
	Elektri õhuliin alla 1 kV	1m mõlemale poole liini

Planeeringuala naaberkrundil Stadiioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asub ehitismälestis (Haiglahoone, reg nr 7082), mille kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates ning mille kaitsevöönd ulatub osaliselt Ujula tn 51 krundile.

Ujula tänav on freespurukattega ning välja kõnniteedeta.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel

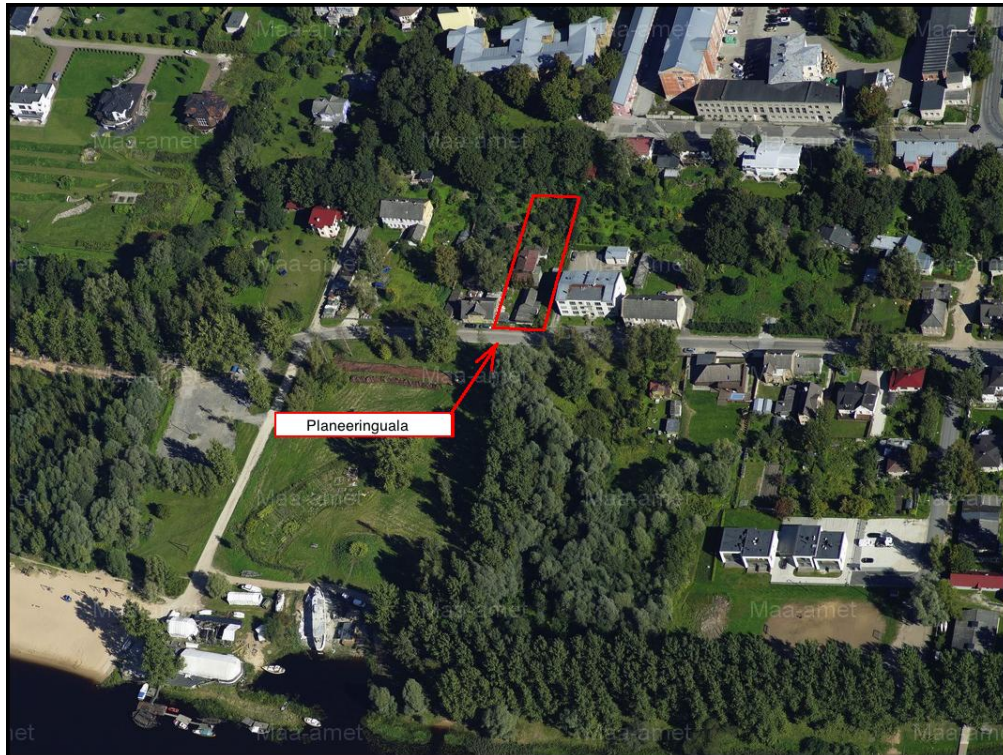
kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseseaduse alusel kaitstavad objektid.

Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale [www.maaamet.ee/fotoladu/](http://www.maaamet.ee/fotoladu/)

Foto 1



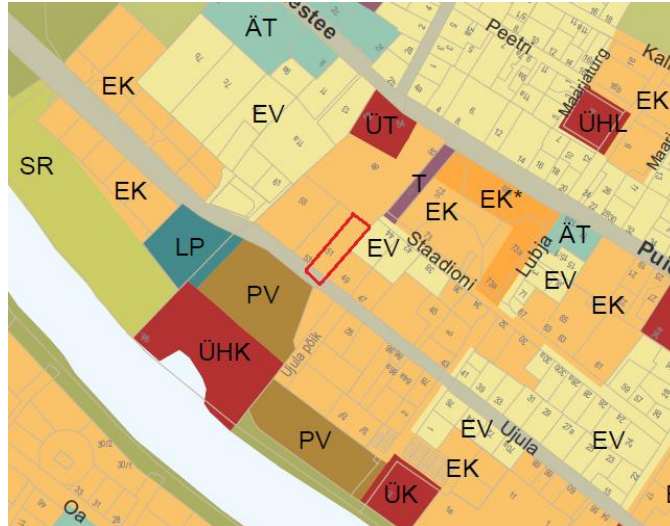
Vaade Ujula tänavalt planeeringualale

Foto 2



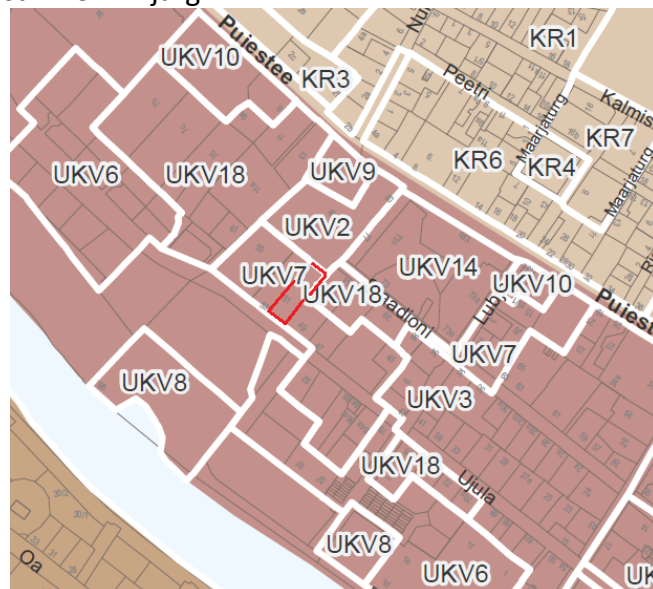
#### 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud korterelamu maa juhtfunktsiooniga maa-alal. Üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoonete maa-ala.



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 2 Maa- ja veelade üldised kasutamistingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. EK- tähistab korterelamu maa-ala.

Linna üldplaneeringus on määratud Ujula tn 51 krundile täpsemad ehitustingimused Ujula-Kvissentali asumis UKV7 järgi.



**Skeem 2.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 3 Maa- ja veelade üldised ehitustingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Antud asumis seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise, korterelamute lubatud korruselisus on kuni 3 korrust ning kruntide suurim täisehituse protsent on kuni 40%.

Üldplaneering näeb ette, et korterelamu juhtotstarbega aladel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgratastele, lapsekäruks, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb korterelamu krundile kavandada laste mänguväljak. Korteri arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100m<sup>2</sup> krundi pinda, vähemalt 70m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala on võimalik täpsustada planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsi alusel.

Olemasolev Ujula tänava äärne hoonestus on arhitektuuriliselt eriilmeline. Põhihooned paiknevad küll tänava ääres, kuid selgelt välja kujunenud ehitusjoont ei ole. Ka hoonete mahud ja üldilme on väga erinev. Uued elamud vahelduvad tugevalt amortiseerunud vanade elamutega.

Lähim uusim korterelamu asub naaberkrundil Ujula tn 49. Ujula tn 49 korterelamu on kolmekorruseline ja 12 korteriga, hoone abs kõrgus on 47,22m. Planeeringualast Ujula tänavat mööda edasi on Ujula tn 69,71,43,75,77,79,81,83 kruntidele 2019.a kehtestatud "Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringuga" kavandatud uue korterelamute grupi rajamine. Nimetatud planeeringuala hooned on kavandatud kolmekorruselistena, ehitiste alused pinnad on vahemikus 200-350m<sup>2</sup> ning hoonete kõrgused 45-47 abs/m.

Ujula tänava äärsel teisel naaberkrundil aadressiga Ujula tn 53 paikneb lagunenud kahekorraline 8 korteriga korterelamu, mille asemele on eeldatavalt kavas perspektiivis uue elamu ehitamine.

Planeeringualast põhja suunas asub Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 kolme korruseline ühiskondlike hoonete kompleks, millega antud planeeringuala hoonestamisega otsest seost pole, sest neid eraldab järsk nõlv ja suur maapinna kõrguste vahe.

Ujula tn on üldplaneeringu kohaselt kohalik jaotustänav ja kuulub kergliikluse põhivõrgu koosseisu. Ühistransporti Ujula tänaval ei kulge ja planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad Puiestee tänava ääres.

Lähiümbruse hoonestuse analüüs ning planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## 5 Muinsuskaitse eritingimused

Detailplaneeringuga hõlmatud Ujula 51 krundile ulatub osaliselt naaberkrundil Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asuva ehitismälestise (Haiglahoone Tartu, Staadioni 48, 1878.a. reg nr 7082) kaitsevööndi piir. Kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Haiglahoone Tartus, Staadioni tn 48 on kinnismälestiseks tunnistatud kultuuriministri 20.03.1997 määrusega nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1997, 68, 376).

Vastavalt muinsuskaitseadusele on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärgiks tagada:

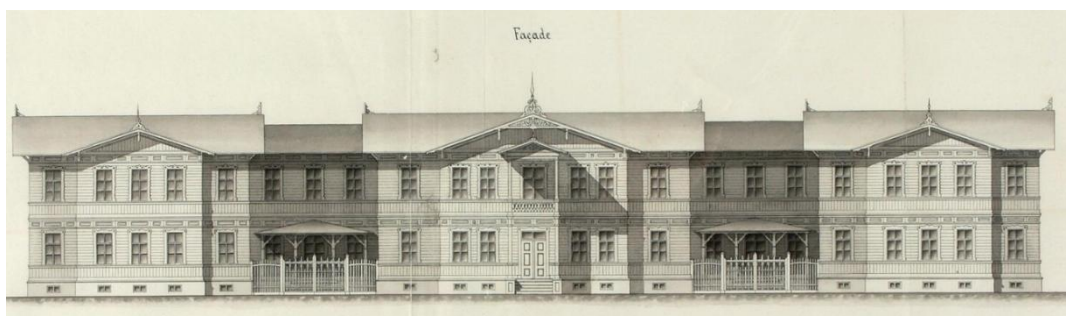
- kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;

### 5.1. Mälestise ajalugu

1851. aastal moodustas Balti kindralkuberner komisjoni, ülesandega valmistada ette Tartusse 125-voodilise vaimuhaigla asutamine. Kogu ettevõtmine uppus kohalike võimude laharvamuste rägastikku. Psühhiaatrikliniku loomise võttis enda südameasjaks Tartu ülikooli kasvandik, meditsiiniprofessor ja hilisem rektor Eduard-Georg von Wahl (1833-1890). Wahl ostis haigla tegevuseks sobiva hoonestatud krundi Ülejõel ning andis need tulevase haigla käsutusse. Patsientide ravikulud ning sisustuse soetamine jäi annetuste ning linnavalitsuse kanda.

4. märtsil 1877 avati Tallinna (praegune Staadioni) tänaval kohandatud hoones kaheksa voodikohaga Tartu vaimuhaiguste haigla, mis oli esialgu üksnes naispatsientidele mõeldud.

1878. aastal alustati ehitusinsener Hermann von Stavenhageni projekti (ill 1) järgi samale krundile uue kahekorruselise puust haiglahoone ehitust.



ill. 1 Haigla uusehitusprojekt, esifassaad 1878.a. EAA.3828.1.217

1880. aastal eraldas tsaari nõukogu Tartu ülikoolile 80 000 rubla kliinikute olukorra parandamiseks. Üle poole sellest summast kulutati, et Wahlilt kliiniku hooned ning krunt välja osta. 50-le haigele mõeldud hoone valmis 1881. aastal ning anti ülikoolile üle. 20. sajandi esimesel kümnendil professor Vladimir Tšiži algatusel toimunud suured ümberehitused andsid hoonele praeguse väljanägemise.

Abivajajate tung psühhiaatrikliinikusse suurenes järjest, mistõttu ravi- ja põetustingimused endistes hoonetes muutusid raskeks. 1910. aastaks jõudis Tartu ülikool otsusele, et olemasolevad kliinikuhooned ei vasta enam ravi-õppeasutuse nõuetele ja on vaja ehitada uus kliinik Maarjamõisa väljale, kuhu rajati juba sisehaiguste- ja kirurgiakliiniku uusi hooneid. Uue psühhiaatrikliiniku ehitus jäi veel pikaks ajaks paberile ning uus hoone Raja tn 31 valmis alles 1988. aastal. Käesoleval ajal kuulub Staadioni 48 hoone Tartu linnale, ruume kasutab Tartu Linna Pensionäride Organisatsioon „Kodukotus“.



**Foto 3** Vaimuhaigla (Staadioni 48). Tartu ülikooli arstiteaduskonna psühhiaatria kateeder. (TM F 848:6)  
*Foto pärineb arvatavasti nõukogude perioodist, datum puudub.*

## **5.2. Mälestise kirjeldus**

Spetsiaalselt haiglaks ehitatud Staadioni 48 puithoone on iseloomulik näide 19. sajandi II poole historitsistlikust arhitektuurist.

Hoone nii esifassaadi kui hoovikülje fassaadi keskel ja külgosadel on eenduvad risaliidid, mõlema korruse akende kohal kassetid, vahelduvalt paigaldatud rõht- ja püstvoodrit eraldavad profileeritud simsid, viilkatus on liigendatud kolmnurkviiludega. Valgmikuga, kahetiivalise peaukse tiibade klaasipindade keskosas on rosetid, ukse alaosa on tahveldatud. Aknaid ja välisuksi raamistavad laiad piirdelauad. Algupäraselt oli peaukse kohal rohke puitdekooriga kaunistatud rõdu (foto 3), mis hiljem kinni ehitati (foto 4, 5). Haiglahoone ees seisnud ajastukohases stiilis lehtla on samuti likvideeritud.





Foto 4 Staadioni 48 esifassaad, oktoober 2019



Foto 5 Staadioni 48 hoovikülg, oktoober 2019

### 5.3. Planeeringuala ajaloolise krundistruktuuri, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, maastikuelementide ning vaadete analüüs

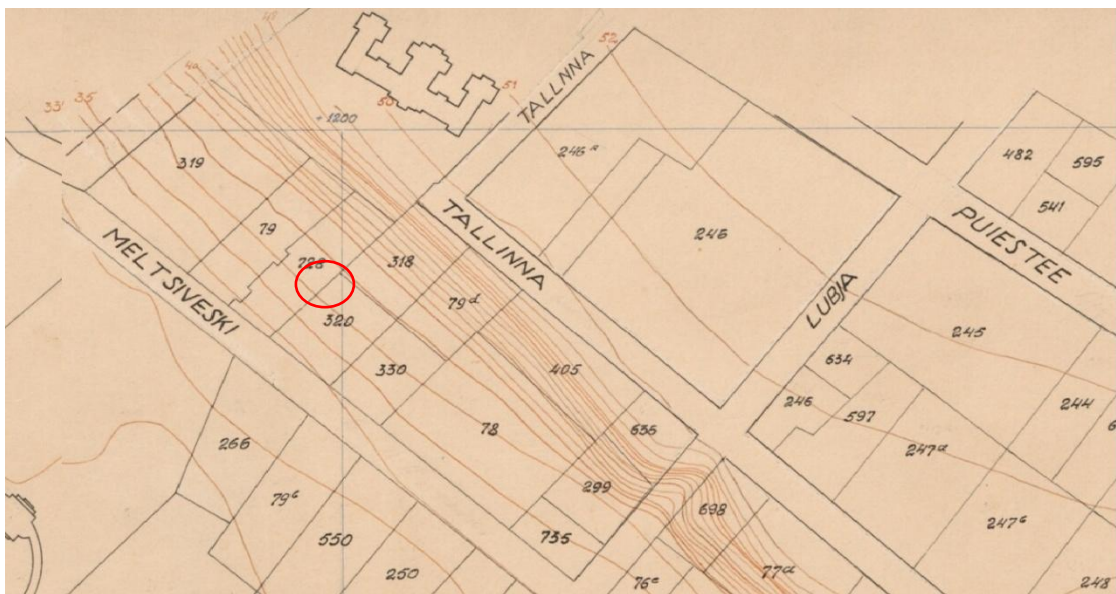
**Teede ja tänavatevõrk:** Ujula 51 krunt paikneb Staadioni (end. Tallinna), Lubja ja Ujula (end. Meltsiveski) tänavate vahelises kvartalis. Nimetatud tänavavõrgustik on säilinud tänaseni, vaid Staadioni tänavalt risti Puiestee tänavale suundunud lõigus on moodustatud hoonestatud kinnistu.

**Krundistruktuur:** Praegune krundistruktuur on säilinud suhteliselt sarnasena võrreldes ja 20. sajandi I poole situatsiooniga. Mõningaid selles kvartalis paiknevaid krunte on jagatud kaheks, kuid käsitletava krundiga külgnevad naaberkinnistud (Staadioni 44 ja 46-52, Ujula 49 ja 53) on säilinud samades piirides.



ill. 2 Väljavõte Maa-ameti kaardist

----- Kinnismälestise kaitsevööndi piir



ill. 3 Väljavõte Tartu linna plaanist - Puiestee, Meltsiveski tn jne 20. saj I pool EAA.2072.9.779 leht 1

1835. aastal W. Mondsohnile eraldatud krunt nr 79 oli 1860. aastal suurusega 490 □ (plaan toimikus EAA. 2381.2.1856 lk 20). 1868. aastal koostatud plaani kohaselt oli Müller Masingule kuuluva krundi nr 79 suuruseks 267 □ (plaan toimikus EAA. 2381.2.1856 lk 21) ning järgnevalt 1875. aastal oli krundi suuruseks 169 □ (plaan toimikus EAA. 2381.2.1856 lk 22).

Käsitletav kinnistu tekkis 1908. aastal, mil Tartu linna III hüpoteegi ringkonnas krepost nr 728 all leiduv maatükk suurusega 343,4 ruutsülda ehk 80,5 □ eraldati Margus Tohha soovil kirikumaa kinnistust nr 79 (EAA.2381.2.2565 ill 5). Margus Tohha poolt Jaan

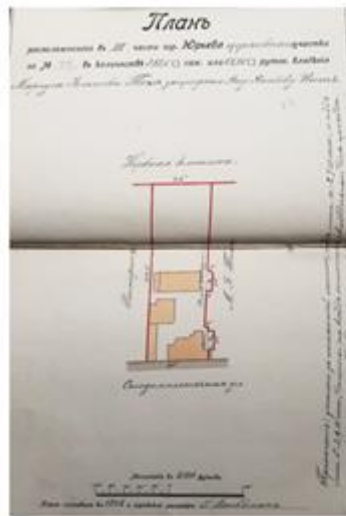
Indile müüdnud krunt nr 79 jäi suurusega 381,6 ruutsülda ehk 88,95 □ (EAA. 2381.2.1856, ill 4).

20. sajandi algul vahetusid põlise rendi õigusega krundi nr 728 omanikud tihedalt. 1910. aastal oli krundi omanikuks Margus Tohha, 1912. aastast Samuel Lattik. 1917. aastal ostis krunt Josep Toit ning 1923. aastal sai omanikuks Karl Klaas. 1927. aastal omandasid krundi August-Eduard Tomsar (Tobbo) ja Ella-Johanna Kärtmann.

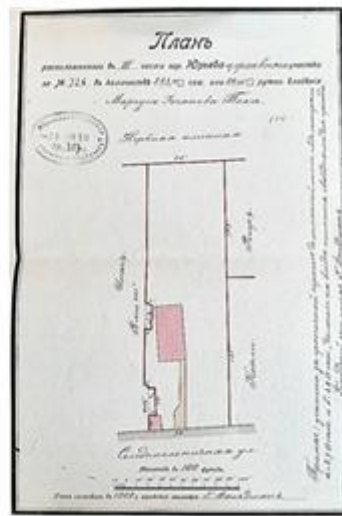
Meltsiveski 51 krunt on pika, kitsa ristküliku kujuga, loodepiir oli algupäraselt kahe pisut eenduva hambaga, mis joonistus Meltsiveski 53 krundil olevate hoonete järgi. Krundi piiride ja sellel paikneva hoonestuse kohta saab informatsiooni Ujula 51, 53 kinnistutoimikutes olevatelt krundiplaanidelt (vt plaane ill 4 - 7). Krundi piirid püsisid muutumatuna kuni sõjajärgse perioodini, seejärel pikendati õige pisut kirdepiiri ja krundi loodekülje keskosas tõmmati piir sirgeks.

Käsitletav krunt asetseb Emajõe ürgoru nõlval, mis Ujula tänavalt Staadioni tänava suunas küllaltki järsult tõuseb. Hoonestus paikneb krundi Ujula tänava poolses osas, kus maapinna absoluutkõrgused on ca 35 – 37,5 m. Edasi krundi keskosas tõuseb hoovipoolne maapind, selles osas on absoluutkõrgused ca 37,5 – 46 m. Hoovipoolses krundiosas kasvavad õunapuud. Staadioni 48 krundil on maapinna absoluutkõrguseks ca 50 m.

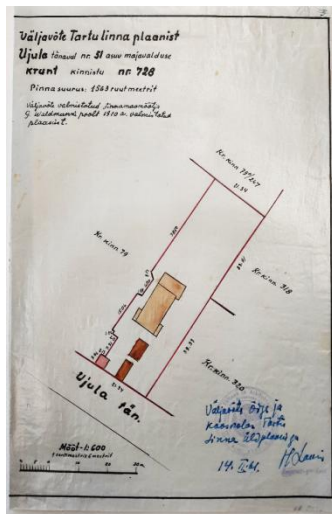
**Hoonestus:** Hoonestuse kujunemisest saab informatsiooni krundil nr 79 aastatel 1885 ja 1896 toimunud takseerimisplaanidelt. 1885. aastal koostatud krundi nr 79 takseerimisplaani puudub praeguse Ujula 51 krundi asukohal hoonestus. Järgneva takseerimise andmetel on praeguse Ujula 51 elamuhoone esmane kivist seintega tänavapoolne maht (algupäraselt sepikoda) ehitatud 1896. aastal. Säilinud on Peter Masingule kuulunud krundil nr 79 asuvale (Ujula 53) hilisklassitsistlikus stiilis elamuhoonele 1877. aastal ehitusmeister M. Roetscheri poolt koostatud mansardkorruse väljaehitusprojekt (EAA.3828.1.216 lk 22), kuid Ujula 51 hoonete kohta algupärased ehitusprojektid puuduvad. 1910. aastal paiknes Ujula 51 krundil ühekorruseline kivihoone, mille algupärast mahtu oli juba hoovipoolses suunas laiendatud. Kuurid ja pesuköök paiknesid krundi läänenurgas. Hiljem ehitati elamule peale puidust teine korrus ja hoonet laiendati etapiviisiliselt veelgi.



ill. 4 Krundi nr 79 plaan, 1908.a



ill. 5 Krundi nr 728 plaan, 1908.a



ill. 6 Väljavõtte krundi nr 728 plaanist, 1961.a.



ill. 6.a Ujula 51 krundi plaan, 1952 - 1986.a.



Foto 6 Tartu, Ujula 51 endine sepikoda, oli ühekordne ehitis. Douglas, Harry ERM Fk 2108:288 (Vaade edelast, datum puudub, foto arvatavasti 1980-1990. aastad)



**Foto 7** Tartu, Ujula 51 endine sepikoda, oli ühekordne ehitis. Douglas, Harry ERM Fk 2108:289  
(Vaade kagust)

Võrreldes olemasolevaid hoone esifassaadi ja kagukülje vaateid nõukogude perioodil tehtud vaadetega saab öelda, et elamuhoonet ei ole muudetud (fotod 6, 7). Tellistest laotud põhikorruse tänavapoolne fassaad on üle krohvitud, II korruse fassaadid on kaetud laudvoodriga. Tänavapoolse kõrgema viilkatusega hooneosa katus on kaetud savikividega, hoovipoolse madalama viilkatusega hooneosa katus on kaetud valtsplekiga. Hoone on praeguseks tugevalt amortiseerunud (fotod 8,9).



**Foto 8** Ujula tn 51 krunt, vaade kagust



**Foto 9** Ujula 51 esifassaad



**Foto 10** Vaade tänavalt Ujula 51,53 suunas



**Foto 11** Vaade tänavalt Ujula 53.51.49 suunas



**Foto 12** Vaade tänavalt Ujula 53, 51 krundi suunas



**Foto 13** Vaade tänavalt Ujula 53, 51, 49, 47 suunas

Planeeritava Ujula 51 krundi naaberhoonestus on mitmekesine, siin leidub erineval ajal püstitatud hooneid, mis erinevad nii arhitektuurse stiili kui erineva materjalikasutuse poolest. 1927. aastast pärineval Tartu linna plaanil (ill 7) näeme planeeritava krundi lähiümbruses valdavalt puithooneid, punase tooniga märgitud kivihooneid on vähe. Viilkatusega ühe- ja kahekorruselised hooned on asetatud tänava äärde, vaid suurematel kruntidel on hooned krundi keskel.



**ill. 7** Väljavõte Tartu linna plaanist, 1927.a.  
EAA.2110.1.4822

Käsitleval krundil jäi hoone tänavajoonest eemale tulenevalt krundi jagamisest. Ujula 53 elamu on ehitatud arvatavasti peale 1860. aastaid. Hilisklassitsistlikus stiilis, viilkatusega puithoonet on küll hoovipoolses osas ümber ja juurde ehitatud, kuid tänavapoolne fassaad on säilinud 1877. aastast pärinevas mahus. Ujula 49 krundile on algupärase hoone asemel ehitatud 2006. aastal uus, kolmekorruseline, krohvitud fassaadidega ja lamekatusega korterelamu. Uue korterelamu Ujula 49 ehitusjoon jääb tänavajoonest 5 m kaugusele.

Ujula 47 juugendlikus stiilis ehitatud kahekorruseline krohvitud esifassaadiga puitmaja paikneb tänavajoonel.

**Vaated:** Käsitletava ala huvitavamaks maastikuelemendiks on Emajõe suunast Staadioni tänavani tõusev nõlv. Sügis-talvisel perioodil on näha Ujula tänavalt hoonete vahelistest vaatekoridoridest kinnismälestise Staadioni 48 hoovipoolset fassaadi. Planeeringualal on selleks vaatekoridoriks Ujula 49 ja 51 krundipiiril hoonete vaheline ala (foto 14, 15) ning Ujula 51, 53 hoonete vaheline lõik (foto 16). Suvel paraku nõlval paiknev Staadioni 48 hoone läbi puuvõrade ja võsa välja ei paista (foto 17). Üheks vaatekoridoriks Staadioni 48 hoone suunas on veel Ujula 53, 55 hoonete vaheline ala. Vaatelisuse parandamiseks on tarvis eelkõige Staadioni 48 põlispuude alust puhastada. Sel juhul on ka Staadioni 48 krundilt avanemas parem vaade Ujula tänava hoonete ja Emajõe suunas (foto 18).



**Foto 14** Vaade Ujula 49 kinnistult Staadioni 48 suunas, okt. 2019



**Foto 15** Vaade Ujula tn haljasribalt Staadioni 48 suunas, okt. 2019



**Foto 16** Vaade Ujula tänavalt Staadioni 48 suunas, foto Coogle Maps, august 2018



**Foto 17** Vaade Ujula 51, 53 hoonete vahelt lõunanurgast  
Staadioni 48 suunas



**Foto 18** Vaade Staadioni 48 kinnistu Ujula 51 krundi suunas, okt.

#### 5.4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele

Planeeritaval krundil Ujula 51 kavandatakse olemasolevad amortiseerunud hooned lammutada ning nende asemel uute korterelamute rajamist. Uute hoonete korruselisuseks on kavandatud kolm maapealset korrust, krundi täisehitusprotsent kuni 40%. Hoonete mahus tuleb lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada, piirete puhul on keelatud plankaia ja tõkkepuude paigaldamine. Kortere lamu krundile tuleb kavandada laste mänguväljak ja krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Planeeringualal jääb krundi kirdepoolne haljastatud osa osaliselt mälestise Haiglahoone Tartu, Staadioni 48, 1878.a. reg nr 7082 kaitsevööndisse (vt Lisa 1). Lubatud ehitusala on planeeritud krundi tänavapoolsele, laugemale osale. Krundi kirdepoolne järsult tõusev nõlv jääb haljastatavaks alaks. Ujula 51 lubatud ehitusala kaugus jääb Ujula 49 korterelamust ca 9 - 10 m kaugusele, seega on tagatud Ujula tänavalt vaatekoridor kinnismälestisele. Planeeringuga kavandatavad muudatused ei avalda mõju oluliselt kinnismälestisele, sest kinnismälestise kaitsevöönd jääb krundi haljastatavale osale ning kavandatav ehitusala ei jääb sellest eemale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus muinsuskaitse põhimõtetega. Ajalooliselt välja kujunenud teedevõrk ei muutu, krundi kaguosas säilib oluline maastikuelement - Emajõe ürgoru nõlv, säilivad Ujula tänavalt kinnismälestisele avanevad kaugvaatekoridorid. Planeeringuga krundile kavandatav tegevus ei muuda suurel määral väljakujunenud ruumilist olukorda, ei mõjuta kinnismälestise säilimist ja selle vaadeldavust.



### **5.5. Muinsuskaitse eritingimused**

1. Planeeritavale Ujula 51 krundile on lubatud kavandada kuni kaks uushoonemahtu, maksimaalse lubatud täisehitusehitusega kuni 40% ulatuses.
2. Planeeritavate uushoonete ehitusjoon kavandada tänavajoonest ca 5 m taanduvana, järgides naaberkrundil oleva Ujula 49 korterelamu tänavapoolset ehitusjoont.
3. Uushoonete lubatud ehitusala planeerida krundi laugemale osale kuni absoluutkõrguseni ca 39 m ning Ujula 49 kinnistu loodepiirist vähemalt 5 m kaugusele, et säiliks vaatekoridor kinnismälestise Staadioni 48 suunas. Uushoonete lubatud ehitusala on märgitud plaanile Lisa 1.
4. Kavandatavate hoonete arhitektuurne lahendus peab olema kõrgetasemeline ja uued hoonemahud peavad sobituma kõrvaloleva hoonestusega.
5. Välisviimistluseks kasutada kvaliteetseid viimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluses vältida imiteerivaid materjale, sh plekist ja plastikust välisvoodrit, kivi-imitatsiooniga katuseplekki jms. Välisseinte puhul kasutada piirkonnale iseloomulikke materjale: betooni, krohvipinda, klaasi, keraamilist seinakivi, puitu jt.
6. Kavandatavate hoonete katuseharja projekteeritav maksimaalne kõrgus lubatud kuni kolm maapealset korrust.
7. Kohustuslikku katusekuju ei seata. Kavandatavaks katusekatteks on lubatud kasutada katusekive, Klassik profiiliga terasplekki. Lamekatuse puhul on materjalivalik projektikohane.
8. Krundile koostada haljastusprojekt, milles tuleb muuhulgas selekteerida mahavõetavad ja allesjäävad õunapuud krundi kirdepoolses osas.
9. Krundi piirdeaiad planeerida kõrgusega maksimaalselt 1,2 – 1,5 m, arvestada kujunduse ja materjali sobivust naabruses olevate piiretega.
10. Planeeringud ja ehitusprojektid kooskõlastada Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuses.
11. Enne kinnismälestise või muinsuskaitseala kaitsevöändisse ehitustööde alustamist tuleb esitada Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusele tööde tegemise teatis.
12. Käesolevad eritingimused kehtivad viis aastat alates kooskõlastamise kuupäevast.

## **6 Planeerimise lahendus**

### **6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Ujula tn 51 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

### **6.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1)krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2)hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3)hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;

4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ujula tn 51 krundile määratakse ehitusõigus kahe korterelamu (*kood 11222 – muu kolme- või enama korteriga elamud*) püstitamiseks.

Krundil asuvad olemasolevad lagunenud hooned on ette nähtud lammutada.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

### **6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine**

Ujula tn 51 planeeritava kortermajade hoonestusala on paigutatud kohustuslikule ehitusjoonele ning osaliselt tulemüüriga vastu Ujula tn 53 krundi piiri, arvestades Ujula tn 53 eeldatavat uushoonestamise soovi tulevikus.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurima lubatud ehitusaluse pinna mõõtmega.

Hoonestusala määramisel on lisaks eelnevalt lähtunud tuleohutuskujadest, naaberhoonete paiknemisest ning eesmärgist säilitada haljastatav ala krundi reljeefsemal osal.

Täidetud on detailplaneeringu lähteseisukohtade nõue, et kõvakattega pindade osakaal krundil ei ületaks haljastatavate alade osakaalu.

Uushoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **6.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Ujula tn 51 krundile jääb juurdepääs Ujula tänavalt. Krundile juurdepääs on kavandatud Ujula tn 49 krundi poolse piiri läheduses.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt.

Parkimine lahendatakse krundisisesele võttes aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Kortereid saab hoonetesse kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine krundil.

Parkimisvajadus suurima lubatud ehitusõiguse korral suletud brutopinna (H1-600m<sup>2</sup> ja H2- 360m<sup>2</sup>) alusel (parkimisnormatiiviga 1/50) on krundil  $960/50 = 19$  kohta sõidukitele.

Jalgrataste hoiukohad paigutatakse hoonete panipaikadesse või hoone mahust väljapoole. Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoonete projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimisarvutus suletud brutopinna alusel (1 koht/40 m<sup>2</sup> kohta) on järgnev-  $960 / 40 = 24$  kohta.

Liikluskorralduslikke muudatusi lähitänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Ujula tänaval. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja eeldatav parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## 6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Maapinna süvendamine on ette nähtud hoonestusalal maa-aluse parkimiskorruse rajamiseks. Panduse seinad ja kõrguse üleminek naaberkruntide maapinna tasapinnale lahendatakse tugimüüridega. Krundil asuv mäenõlv on kavandatud jätta kasutusele haljasalana ning rajada sinna mänguväljak. Joonisel 4 ei ole kajastatud likvideeritavaid vilja-ja lehtpuid üksikpuudena, st arhitektuursete projektide koostamisel on lubatud likvideerida puud, mis jäävad ette hoonete, parkimisala rajamisele või haljastava puhkeala kujundamisele krundil.

Alale tuleb rajada uushaljastust hoonestusest ja parklaalast vabaks jäävatele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav ala. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi piiretena on lubatud kavandada piirdeaed kõrgusega 1,2-1,5m kaasaegselt ja sobilikuna piirkonna miljösse. Keelatud on plankaiad.

Piirdeaia kujundus ja krundi haljastuslahendus määratakse lähtuvalt hoonete arhitektuurist projekteerimise käigus.

Tänaväärsete väravate kavandamisel krundi sissesõidule tuleb tagada, et väravad ei avaneks tänavale maale. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Piirete paigutus ja haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

## 6.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõuetega. Kuna vahekaugus Ujula tn 53 olemasolevate ehitistega on vähem kui 8m, siis näeb planeering näeb ette, et Ujula tn 53 krundi olemasolevate hoonete poolne sein rajatakse tulemüürina.

Planeeritud korterelamu puhul on minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant nr 1161 asub planeeringualast ca 100m kaugusel Ujula tn T100 krundi juures ning teine lähim hüdrant asub Ujula tn 78 hoone juures.

## 6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevate hoonete tehnovõrkude ühendused likvideeritakse. Planeeritavale korterelamutele ehitatakse uued võrguühendused.

### VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/125 on Ujula tn veetorustikust Ujula tn 51 kinnistuni rajatud De 40 PE veetoru, mis on lõpetatud kinnistu piiri lähedal maakraaniga. Kuna De 40 veetoru ei ole kavandatava korterelamu

veega varustamiseks piisava läbimõõduga, katkestatakse ühendus hargnemiskohas tänavatorustikuga. Korteralamule on palneeritud Ujula tänava De 110 veetorustikust uus vajaliku läbimõõduga veeühendustoru. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Ujula tänaval asuvast De 500 reoveekollektorist on kinnistu jaoks valmis ehitatud De 160 PVC ühendustoru, mis on kinnistu piiri lähedal otsakorgiga lõpetatud. De 500 reoveekollektor ja valmis ehitatud ühendustoru planeerida kinnistu reovee eesvooluks. Vanad amortiseerunud ühendustorud ja kinnistutorustik likvideeritakse. Samuti likvideeritakse krundil asuv kaev.

#### SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele on Ujula tänaval asuvast De 250 sademeveetorustikust kinnistu jaoks valmis ehitatud De 200 PVC ühendustoru, mis on kinnistu piiri lähedal otsakorgiga lõpetatud. De 250 sademeveetorustik ja valmis ehitatud ühendustoru planeeritakse kinnistu sademevee eesvooluks.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning rajada krundile mahtu reguleeriv mahuti, torud, vmt. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Lubatud vooluhulk (l/s) täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal töötab sademeveetorustik uputatud olekus ning valingvihmade ajal võib paisutus ulatuda tänava pinnani. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikust paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Vastavale Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 308340 tuuakse Ujula tn 45 ja Ujula tn 45a/45b krundi piirilt asuvast jaotuskilbist 44193JK kuni planeeringualani eraldi fiidrina 0,4kV maakaabelliin. Krundi piirile kavandatakse uus jaotus- ja liitumiskilp. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel. Olemasolev krundile suunduv õhuliin likvideeritakse.

Hoonete ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

#### KÜTE

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 81/18 on kauküttega liitumine võimalik Ujula tänava projekteeritava soojatorustiku (DN125) sobivalt lõigult. Kinnistule tehtavale haruühendustele tuleb kavandada peatorustikult sulgarmatuurid.

Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

#### SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29804759 tuleb planeeritavatele korterelamutele sideühenduse tagamiseks paigaldada alates sidekaevust 3374 12 kiuline singlemode optiline kaabel (metalliga) kuni sidekaevuni 3739. Paigaldada sinna jätk FOCC400-A8 ning alates planeeritud jätkust paigaldada 4 iuline singlemode optiline kaabel hoonetesse. Otsastada kaabel. Sidekaevust nr 3739 paigaldada 50mm sidetoru hoonesse.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

#### **6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua laugunenud hoonetega kasutusest välja langenud krundi kasutusele võttu kvaliteetse elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine lähitänavatel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, konteineri asukoht lahendatakse projekteerimisel. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

#### **6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Rammvaiade kasutamine on keelatud. Hoonete maksimaalseks +/- 0.00 kõrguseks on kavandatud kuni 1,2m maapinnast.

Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, pui, betoon).

Keelatud viimistlusmaterjalid on- imiteerivad materjalid, sh plekist ja plastikust välisvooder, kivi-imitatsiooniga katuseplekk jms.

Hoone mahus tuleb lahendada abiruumid jalgratastele, lapsekärudele, kelkude jms hoidmiseks.

Lubatud katusekalle on hoonetel 10-40 kraadi.

Projekteerimisel tuleb arvestada ptk 5.5 toodud muinsuskaitse eritingimustega.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Hoonestusala ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **6.10 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

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

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringu-lahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- \* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- \* krundile sissepääsu piiramine;
- \* territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- \* hoida maa-ala korras;
- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) ulatuvad Ujula tn 51 krundile tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

### **6.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Ujula tn 51 krundile uute korterelamute püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega

tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Tänavamaalt juurdepääs tuleb sõidutee katendist kuni krundini rajada krundi omanikul.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 7 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	-	-	Lisade kaust	-
AS Tartu Veevärk	17.05.2018	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust	-
OÜ Elektrilevi	17.05.2018	T.Borsevitskaja	Lisade kaust	"Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne.."
Telia Eesti AS	18.05.2018	A. Kask	Lisade kaust	-
AS Tartu Keskkatlamaja	24.05.2018	Ü. Roose	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust	-