

**Töö nr:** 54/17  
**Asukoht:** Tartu linn, Tervishoiu tn 17

---

---

## **Tervishoiu tn 17 krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(Kutsetunnistus nr 105743)

Tellija:

/Eesti Ühistumajad OÜ/

**SELETUSKIRI**

|  |   |    |
|--|---|----|
| 1  | PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....  | 3  |
| 2  | ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....   | 3  |
| 3  | OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....  | 3  |
| 4  | PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA<br>LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....                              | 4  |
| 5  | PLANEERIMISE LAHENDUS .....   | 5  |
|  | 5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....   | 5  |
|  | 5.2 Krundi ehitusõigus.....   | 5  |
|  | 5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....   | 5  |
|  | 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....   | 6  |
|  | 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....  | 7  |
|  | 5.6 Ehitistevahelised kujud.....  | 7  |
|  | 5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....   | 8  |
|  | 5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....  | 9  |
|  | 5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....  | 10 |
|  | 5.10 Servituutide vajaduste määramine.....  | 10 |
|  | 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....  | 10 |
|  | 5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende<br>ulatus..... | 11 |
|  | 5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....  | 11 |
| 6  | KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....   | 12 |
| <br><b>JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)</b> |   |    |
|  | Joonis 1- Situatsioonijoonis .....  | 13 |
|  | Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....                      | 14 |
|  | Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500 .....  | 15 |
|  | Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500 .....   | 16 |
|  | Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500 .....   | 17 |
|  | Joonis 6-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised .....  | 18 |

## 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Eesti Ühistumajad OÜ. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 13.06.2017. a korraldus nr 607 "Tervishoiu tn 17 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust Tervishoiu tn 17 krundile ehitusõiguse määramiseks uue 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 Mäger Poegadege OÜ poolt 2017. a juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. MP-131/17G (kõrgussüsteem BK77).

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt suurusega ca 1365m<sup>2</sup> paikneb Veeriku linnaosas, Nikolai Lunini ja Tervishoiu tänavate ristmikul. Planeeritaval krundil asub 111m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga olemasolev kahe korruseline elamu ja 84m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuurid. Olemasolevad ehitised on väga lagunened. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud leht- ja viljapuudega. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Tervishoiu tn 17 kinnistu kitsendused

Tabel 1

| Krundi aadress   | Kitsendust põhjustav objekt   | Ulatus                        |
|------------------|---|-------------------------------|
| Tervishoiu tn 17 | Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne | 2m mõlemale poole torustikku  |
|                  | Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm                     | 2m mõlemale poole torustikku  |
|                  | Elektri maakaabelliin   | 1m mõlemale poole kaabelliini |

Lisaks paikneb planeeringuala Lehola tn 1 asuva riigikaitse ehitise, Tartu maleva staabi-ja tagalakeskuse piiranguvööndis.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseaduse 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



Planeeringuala

#### **4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritavat ala ümbritsevad põhja ja ida küljest kahekorruseliste elamutega krundid, lääne ja lõuna suunast Nikolai Lunini ja Tervishoiu tänavad. Tervishoiu tn 17 krundil olemasolev elamu on olnud kasutusel 7 korteriga korterelamuna.

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus Nikolai Lunini tänava idaküljele kavandatud 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.

Linna üldplaneeringus on Tervishoiu tn 17 krundile täpsemad ehitustingimused määratud Veeriku asumi VE4 järgi.

Planeeringuala lähipiirkonna hoonestuses on üksikelamud ja korterelamud. Korteralamud on kahekorruselised ja katusealuse korrusega. Üksikelamud on valdavalt kahekorruselised lame- ja viilkatustega. Esineb ka väga massiivseid kolmekorruseliseid üksikelamuid. Nikolai Lunini tänava äärsete korteralamute ehitusjoon on üldjuhul tänavajoonel. Tervishoiu tn 17 krundile kavandatava korteralamu kõrguse ja mahu määramisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud korteralamu maa-alal olemasolevate hoonete näitajatest ning kruntide täisehituse protsentidest.

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

## **5 Planeerimise lahendus**

### **5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Tervishoiu tn 17 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

### **5.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1)krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2)hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3)hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4)hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Tervishoiu tn 17 krundile määratakse ehitusõigus- ühe korteralamu (*kood 11222 – muu kolme- või enama korteriga elamud*) ja jäätmete kogumiseks ühe varjestava rajatise ehitamiseks.

Olemasolev lagunenu elamu ja puukuurid on ette nähtud lammutada.

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

### **5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine**

Tervishoiu tn 17 planeeritav kortermaja hoonestusala on paigutatud võimalikult kaugele naaberkruntide (N.Lunini tn 15 ja Tervishoiu tn 15b) piiridest ning võimalikult Nikolai

Lunini tänava äärde. Arvestades väljakujunenud ehitusjoont on uus korterelamu kavandatud Nikolai Lunini tänava poolsele krundi piirile, tehes väikese taandumise vaid tulenevalt krundi kujust.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurem kui planeeritud korterelamu. See annab võimaluse valida projekteerimise käigus hoonele parim lahendus.

Hoonestusala määramisel on lisaks eelnevalt lähtutud tuleohutuskujadest ja naaberhoonete paiknemisest.

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

#### 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Tervishoiu tn 17 krundile rajatakse juurdepääs Tervishoiu tänavalt. Nikolai Lunini tänava poolne sõidukite sissepääs krundile suletakse.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt kõvakattega avaparklas.

Kõvakattega pindade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatavate alade osakaalu.

Parkimiskohtade arvu ja paigutust on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada sõltuvalt kavandatavate korterite toalisusest, tingimusel, et hajastuse osakaal ei vähene.

Parkimine tuleb lahendada krundi siseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

#### Parkimiskohtade arvutus

| Ehitise liik-<br><b>Korruselamu</b><br>(korruselamute alal) | Sõiduautode parkimismatšiiv /<br><b>planeeritud parkimiskohtade arv</b> | Jalgrataste<br>parkimismatšiiv/<br><b>planeeritud<br/>parkimiskohtade arv</b> |
|---|---|---|
| 1-2-toaline korter  | 1,3 kohta/krt kohta- $1,3*6$ krt= $7,8$<br><b>8 kohta</b>               | 1 koht 0,5 krt kohta-<br><b>13 krt / 26 kohta</b>                             |
| $\geq 3$ -toaline korter                                    | 1,5 kohta/krt kohta- $1,5*7$ krt= $10,5$<br><b>10,5 kohta</b>           |   |
| Kokku:  | Normatiivne- 18,5 kohta<br><b>planeeritud- 19 kohta</b>                 | Normatiivne-26<br><b>planeeritud- 26</b>                                      |

Jalgrataste asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis vastavalt standardile EVS

843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Liikluskorralduslikke muudatusi lähitänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Tervishoiu ja Nikolai Lunini tänavatel. Planeeringuala ulatuses on Tervishoiu tänava äärde kavandatud kõvakattega kõnnitee. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Krundile on kavandatud haljasala ning mänguväljak. Krundi naabrite poolsetele piiridele on ette nähtud igihalja heki istutamine. Heki kõrgus ca 1,4m. Haljastuse kavandamisel tuleb vähemalt 10% ulatuses krundi haljastusest kavandada kõrghaljastust. Tartu Linnavalitsuse arboristi 14.02.2018.a hinnangu alusel on keset Tervishoiu tn 17 krundi kasvav vaher mitte väga väärtuslik puu, mis on mõistlikum likvideerida ja asendada mõne uue kõrgemakasvulise puuga. Kõrghaljastuse liigiline koosseis ja täpne asukoht leitakse hoone ehitusprojektiga. Kõrghaljastuseks tuleb kavandada puuliigid, mis kasvavad vähemalt 7m kõrguseks.

Planeering näeb ette olemasoleva lagununud piirdeaia asemele puidust piirdeaia (kõrgus ca 1,6m) rajamise. Piirdeaia kujundus määratakse lähtuvalt hoone arhitektuurist projekteerimise käigus. Tänaväärsed väravad ei tohi avaneda tänava maale.

Piirete paigutus ja haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.6 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 abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonetusala asub lähimatest hoonetest kaugemal, kui 8m ja täiendavaid ehituslikke abinõusid tule leviku piiramiseks ei rakendata.

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

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant nr 487 asub planeeringualast ca 60m kaugusel Tervishoiu tn 15 hoone ees tänaval.

## **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Olemasoleva elamu tehnovõrkude ühendused likvideeritakse. Planeeritavale elamule ehitatakse uued võrguühendused.

### **VESI JA KANALISATSIOON**

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/497 tuleb N.Lunini tänavalt kulgev olemasolev veetoru De 32 katkestada hargemiskohas tänavatorustikuga. Hoonele on ette nähtud rajada uus veeühendus Tervishoiu tänavalt.

Olemasolev kanalisatsioonitorustik likvideeritakse, Tervishoiu tänavalt rajatakse hooneni uus kanalisatsioonitorustik.

### **SADEMEVESI**

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele suunatakse Tervishoiu tn 17 krundi sademevesi Nikolai Lunini tänaval asuvasse sademeveekanaliseerimise torustikku.

Krundi sademevee- ja dreenaazivee juhtimine krundi olmekanaliseerimise torustikku või naaberkruntidele on keelatud. Parkla sademevesi (sh lume sulamise vesi jms.) tuleb enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada muda- ja õlipüüduris.

### **ELEKTRIVARUSTUS**

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse 0,4kV maakaabliga olemasolevast liitumiskilbist. Kilp nihutatakse Tervishoiu tn 17 krundile. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel.

Hoone ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

### **KÜTE**

Planeeritava hoone kütte lahendamiseks on kolm peamist alternatiivi-kaugküte, gaasiküte või maaküte.



Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 160/17 on kauküttega liitumine võimalik Veeriku tänava soojatorustiku (DN200) sobivalt lõigult. Kinnistule tehtavale haruühendustele tuleb kavandada peatorustikult sulgarmatuurid.

Vastavalt Eesti Gaas AS 15.06.2017.a andmetele on planeeritava hoone gaasiküttega varustamiseks võimalik luua gaasiühendus Viljandi mnt 14 krundi juures asuvast gaasitorustikust.

Enne projekteerima asumist tuleb vastava tehnovõrgu valdajalt taotleda uued täpsustavad tehnilised tingimused.

Lubatud on kasutada ka maakütet, soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Maakütte kavandamisel tuleb lähtuda linna üldplaneeringus sätestatust.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

## **SIDE**

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 28730067 tuleb planeeritavale korterelamule sideühenduse tagamiseks Paigaldada sidekaevu 432 (Puusepa ja Tervishoiu tänavate ristmikul) olemasoleva jätku kõrvale uus jätk FOSC400-A8. Paigaldada kahe jätku vahele 24 kiuline kaabel. Paigaldada planeeritud jätku 1/4 splitter. Ehitada sidekanal Tervishoiu tn 17 krundile kas sidekaevust 1948 (otse Tervishoiu tn 17 vastas).

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*), kaugemad ühendused (kaugkütte ja gaasi liitumisvõimalused) on näidatud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (*joonis 2*).

## **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Alal ei ole keskkonnaohtlike 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 lähitanavatel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada planeeritud jäätmemajja. Jäätmemaja ehitatakse rajatisena ning selle ligikaudne asukoht on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

### **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoonesse tuleb kavandada hoiuruumid jalgrataste, lastekäruude jms tarbeks. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Rammvaiade kasutamine on keelatud.

Välisviimistluses kasutava kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, puit vms, v.a matkivad materjalid).

Jäätmemaja lahendus tuleb anda hoone ehitusprojektis.

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

### **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

### **5.11 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).

Hoone 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).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) ulatuvad Tervishoiu tn 17 krundile tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

## **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Tervishoiu tn 17 krundile uue korterelamu püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone 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 Tartu linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajaliku avalikuks kasutamiseks ette nähtud kõnnitee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

| Kooskõlastava asutuse nimetus | Kuupäev    | Kooskõlastaja nimi ja amet | Kooskõlastuse asukoht kaustas             | Märkused                                       |
|-------------------------------|------------|----------------------------|---|--|
| Telia Eesti AS                | 16.01.2018 | A. Kask                    | Lisade kaust, lk 12                       | -  |
| AS Tartu Keskkatlamaja        | 05.02.2018 | Ü. Roose                   | Lisade kaust lk 13                        | -  |
| AS Tartu Veevõrk              | 09.02.2018 | P.Pindma                   | Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 14 | -  |
| OÜ Elektrilevi                | 14.02.2018 | T.Borsevitskaja            | Lisade kaust lk 15                        | “Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..” |
| AS Eesti Gaas                 | 22.02.2018 | T.Ernits                   | Lisade kaust lk 16                        |  |
| Kaitseministeerium            |            |                            |   |  |
| Lõuna-Eesti Päästekeskus      | .....      | .....                      | Lisade kaust lk .....                     | -  |