

ASUKOHT: TARTU LINN  
TELLIJA: TARTU LINNAVALITSUS  
HUVITATUD ISIK: SALCON ARENDUS OÜ  
TÖÖ NUMBER: 30-11

# SELLERI TN 1 KRUNDI DETAILPLANEERING

ARHITEKTUURIKLUBI OÜ

ARHITEKT:  
KAIDO KEPP

OÜ KINO

MAASTIKUARHITEKTID:  
KARIN BACHMANN, MIRKO TRAKS, TERKO VEENSALU

2014, TARTU

**KINO**

## Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	3
1.1.	<b>Detailplaneeringuala asukoht, planeeringu koostamise alus ja eesmärk. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid. Kaitsealused objektid.</b>	<b>3</b>
2.	<i>Alusplaan. Olemasolev olukord.</i>	3
2.1.	<b>Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>3</b>
2.1.1.	Supilinna asumi iseloomustus, arhitektuuriajalooline ülevaade ja seos Tartuga.	4
3.	<i>Detailplaneeringu lahendus</i>	5
3.1.	<b>Krundi ehitusõigus</b>	<b>6</b>
3.2.	<b>Maakasutuse bilanss</b>	<b>6</b>
3.3.	<b>Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted</b>	<b>6</b>
3.4.	<b>Arhitektuurinõuded</b>	<b>6</b>
3.5.	<b>Ehitiste vahelised kujud</b>	<b>7</b>
3.6.	<b>Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad</b>	<b>7</b>
3.6.1.	Üldosa	7
3.6.2.	Veevarustus	7
3.6.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	7
3.6.4.	Elektrivõrk	7
3.6.5.	Telekommunikatsioonivõrk	8
3.6.6.	Soojavarustus	8
3.6.7.	Välisvalgustus	8
3.7.	<b>Haljastuspõhimõtted. Piirded.</b>	<b>8</b>
3.8.	<b>Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</b>	<b>9</b>
3.9.	<b>Servituutide vajadus</b>	<b>9</b>
3.10.	<b>Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine</b>	<b>9</b>
3.11.	<b>Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine</b>	<b>9</b>
3.12.	<b>Planeeringu realiseerimise võimalused</b>	<b>9</b>
4.	<i>Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte</i>	11
5.	<i>Joonised</i>	12

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Detailplaneeringuala asukoht, planeeringu koostamise alus ja eesmärk. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid. Kaitsealused objektid.

Detailplaneeringuala asub Tartus, Supilinna linnaosas. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27.06.2011 korraldus nr 763 „Selleri tn 1 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine“, planeeringu tellija on Salcon Arendus OÜ.

Piirkonna kohta kehtib 08.09.2014 Tartu Linnavolikogu otsusega nr 110 kehtestatud teemaplaneering „Supilinna linnaosa miljöövärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veelade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine“.

Töös on lisaks arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

1. Tartu Linnavolikogu 6.10.2005 määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“;
2. „Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt“ (AS K&H 2004);
3. Tartu Linnavalitsuse 20.11.2007 korraldus nr 1379 „Herne 49 krundi detailplaneeringu kehtestamine“;
4. Tartu Linnavolikogu 08.12.2011 otsus nr 301 „Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu kehtestamine“.

## 2. Alusplaan. Olemasolev olukord.

Kasutatud on geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500, tööd nr 11TO32 (Kagu Geodeesia OÜ).

Planeeritud ala suurusega ca 1500 m<sup>2</sup> asub Supilinna linnaosas. Krunt on hoonestamata, kaetud põõsaste ja üksikute puudega. Planeeritud tänavakoridor Selleri tn lõigul (Selleri 1T) on kasutuses naaberkruntide omanike poolt, kes on tänavakoridori maale paigaldanud piirdeaiaid ja suitsuahju.



Tänavakoridori maa on hetkel suletud naabrite aiaga.

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

Planeeritud ala asub kesklinna vahetus läheduses. Kodanikualgatus on Supilinna arengut aastate vältel positiivses suunas mõjutanud ja linnaosa on uutele elanikele järjest atraktiivsem. Supilinna linnaosas ja lähipiirkonnas asuvad mõned kohalikud kauplused (Herne pood, Parim Pood, meelelahutusasutused (Vesipiibutuba), sportimiskohad (Spordipark, dendropark, Emajõe rand). Jõe ääres saab tegelda kalastamisega, sõita paadiga, käia rannas ujumas. Äridest asuvad siin näiteks Emajõe Büroohotell ja Tartu Õlletehas. Piirkonna kooliks on Laial

tänaval asuv Kesklinna kool, mis oma suurepärase moodsa ja vana arhitektuuri kokkubotamisel tekkinud hoonega (uue osa arhitekt AB Salto) on sihtpunktiks arhitektuurituristidele (lisaks neile, kes tunnevad huvi puithoonete vastu).

Planeeritud alaga, Selleri tänavaga külgneb Marja tn avalik mänguväljak (Marja tn 26b). Üle mänguväljaku maa on juurdesõit krundile Marja tn 26a.

Vastavalt heakskiidetud „Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusalade kaitse- ja kasutamistingimused ning linnaosa maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, teemaplaneeringule on hoonete suurimaks lubatud korruselisuseks määratud kaks täiskorrust, millele võib lisada katuse- või pööningukorruse.

Hooned paiknevad reeglina tänavapoolsel krundipiiril (Herne, Marja, Piiri, Meloni, Kartuli tänav) või krundipiiri suhtes väikese tagasiastega (Kauna, Oa tn jõepoolne külg, Marja tn Tähtvere tn poolne osa). Põhitänavate ääres asuvate hoonete ehitusjoonte tagasiasted jäävad hinnanguliselt vahemikku 2-5 meetrit. Tulenevalt Supilinnas välja kujunenud ehitustavast, astub Selleri tn 1 elamu krundipiirist kergelt tagasi (vt skeemi Linnaehituslike seoste 2. joonisel).

Allpool olev tabel annab osalise ülevaate lähipiirkonnas sarnastes hoonetes olevate korterite arvust, ehitusalustest pindaladest, kruntide pindaladest ning koormusindeksitest. Planeeritud krunt koormusindeksiga 147 jääb hinnatud indeksite osas umbes keskossa (keskmine on 202).

Lähipiirkonna kruntide koormusindeksid:

ADDRESS	PINDALA	KORTERITE ARV	KOORMUSINDEKS
<b>HERNE 49</b> (ehitusaalne pindala 432 m <sup>2</sup> )	2573 m <sup>2</sup>	6 (vastavalt kehtivale DP-le)	429
<b>SELLERI 10</b> (ehitusaalne pindala 264 m <sup>2</sup> )	1000 m <sup>2</sup>	10	100
<b>SELLERI 12</b> (ehitusaalne pindala 232 m <sup>2</sup> )	881 m <sup>2</sup>	7	126
<b>HERNE 45/47</b> (ehitusaalne pindala 295 m <sup>2</sup> )	1121 m <sup>2</sup>	5	228
<b>HERNE 56</b>	707 m <sup>2</sup>	10	70
<b>MARJA 25</b>	1037 m <sup>2</sup>	4	259
<b>SELLERI 1</b> (ehitusaalne pindala 180 m <sup>2</sup> + hoone põhimahust välja ulatuvad osad 20 m <sup>2</sup> (rõdud, varikatused, terrassid).	884 m <sup>2</sup>	6	147



Krundi Marja tn 26a juurdesõit üle Marja tn 26b.

### 2.1.1. Supilinna asumi iseloomustus, arhitektuuriajalooline ülevaade ja seos Tartuga<sup>1</sup>.

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe lual, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru

<sup>1</sup> Väljavõte OÜ Artes Terrae tööst nr 33DP06 „Herne 45/47 krundi detailplaneering“ (kehtestatud).

kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Põllumajandusülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli botaanikaaed ja kesklinn. Lähimad kaubanduskeskused asuvad Sauna ja Ujula tänava nurgal ning Tartu kesklinnas. Supilinn moodustab tervikilmega ja autentselt säilinud miljööväärtusliku asumi.

Supilinna kuni kahekorruseline hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspiirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist (uuematel hoonetel, nt Selleri ja Meloni tänaval, vertikaalset). Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 30...50 kraadi. Majad vahelduvad aedadega, kus meeleolu loovad kirevad, elanike endi kujundatud õued.

Teed ja tänavad on kasutusel kahe-suunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav, mis on valdavalt ühesuunaline). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere, Emajõe ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Lähim bussipeatus asub Herne tänaval Herne ja Piiri tänava ristmiku läheduses.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Praegu elab Supilinnas ca 1800 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 700 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnoarajatiste rekonstrueerimine.

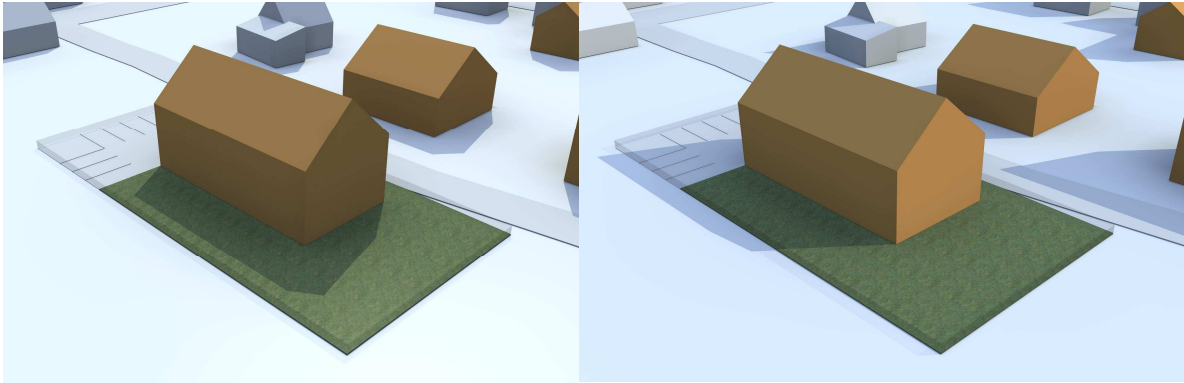
Supilinn liideti Tartu linna territooriumiga 18. sajandi algul. Supilinnas ei ole keskaegseid ega klassitsistlikke hooneid ega ühtegi ausammast (v.a. elanike endi pandud mälestusmärk koer Rikule asukohaga Marja ja Tähtvere tn nurgal). Keskajal olid Emajõe ürgoru luhad linna karjamaadeks, hiljem aiamaadeks. Oma nime on Supilinn saanud Kartuli, Oa, Herne, Meloni ja Marja tänava järgi. Suured kvartalisised aiad, kus kunagi kasvatati aedvilja kesklinna inimestele müümiseks, on tänaseni enamasti hoonestamata.

Supilinna vanim hoonestus ulatub tagasi 19. sajandi alguseni. Piirkonda on ehitatud väga ühtlase aeglusega enam kui 150 aasta vältel 20. sajandi keskpaigani ilma ühegi suurema ehitusbuumita. Nii leiab siin ühel majal klassitsistlikult profileeritud laiad voodrilauad ja järgmisel funktsionalistlikud nurgaaknad. Tervikliku juugendlike üürimajade rühma moodustab kaupmees Theodor Lepiku 1910. aasta paiku hoonestatud omanimeline tänav. Enamasti on tegu alupärase arhitektuuriga (insener F. Kangro), mis on vaba puithistoritsismi pitsilisest edevusest. Ambitsioonikamat arhitektuuri kohtab üksnes Emajõe äärsetel kruntidel, kus ollakse teadlikud nii jõe vaate hinnast kui jõel liiklejaile linna fassaadiks olemisest. (Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering).

### **3. Detailplaneeringu lahendus**

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasoleva krundi piire. Selleri tn 1 krundile on määratud ehitusõigus kuni 3-korruselise kuni 6 korteriga elamu ehitamiseks. Senine juurdepääs Marja tn 26a krundile läbi mänguväljaku likvideeritakse, uus juurdepääs on määratud Selleri tänavalt. Selleri tänava läbimurde rajamisest tulenevalt paigutatakse mänguväljakul olevad atraktsioonid ümber.

Planeeringuga tõstetakse olemasolevat krundi maapinda. Maksimaalne kõrgus võib jääda vahemikku 33.30 - 33.50 (abs). Marja tn 28 ja Marja tn 30 kruntide poolsele küljele on planeeritud tugimüür. Maapinna kalded on kujundatud selliselt, et sademevesi voolab Selleri tänava suunas.



Valgus/vari maikuus Selleri tn 1 krundil kell 12.00

Valgus/vari maikuus Selleri tn 1 krundil kell 16.00

### 3.1. Krundi ehitusõigus

Ehitise lubatud kasutamise otstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012.a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“: 11220 kolme ja enama korteriga elamu. Lisaks elamule on planeeritud varjualune jalgrataste hoiustamiseks ning prügikonteinerite jaoks parkimisala nurgas. Abihooneid ei planeerita. Ehitusõiguse tabel on esitatud joonisel 5.

### 3.2. Maakasutuse bilanss

Maakasutuse sihtotstarvet planeeringuga ei muudeta.

### 3.3. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Selleri tänav 1T maa-ala on avalik tänav, selle maksimaalseks kõrguseks on planeeritud 33.30. Kõrgusarvu määramisel on lähtutud Selleri tänava pikiprofiilist, mis on koostatud Teeprojektid Tiit Korn FIE poolt (töö TE 15). Tee täpne kõrgus, kalded ja ühendamine olemasolevate teedega määratakse projekteerimise käigus. Tänavakoridori üldlaius on 8 m - sellest sõidutee osa 5 m, ühepoolse jalgtee osa 1,5 m, haljastuse osa 1,5 m.

Juurdepääs Selleri tn 1 krundile on Selleri tänavalt. Planeeringualaga vahetult külgnev krunt Marja 26a kasutab enda krundile sõitmiseks Marja tn mänguväljaku ühte serva (munitsipaalmaa). Seoses Selleri tänava väljaehitamiselega tuleb olemasolevat mänguväljakut tänava maa-alast kaugemale nihutada. Planeeringuga antakse Marja 26a-le uus juurdepääs avalikult Selleri tänavalt.

Parkimine on lahendatud Selleri tn 1 krundil. Hoonesse on kavandatud kuni 6 korterit ning sõiduautode parkimine on planeeritud vastavalt detailplaneeringu lähteülesandes toodud nõudele: 1,5 kohta korterile, s.o. 9 parkimiskohta kokku. Õue lahendus (sh liikumisteed ja parkimisala) täpsustatakse projekteerimise käigus. Kui projekti staadiumis nähakse ette vähem kortereid, tuleb parkimiskohti vähendada.

Vastavalt EVS 843:2003 Linnatänavate standardile on krundi jalgrataste parkimiskohtade vajadus 5 (1 koht 100 m<sup>2</sup> hoone suletud brutopinna kohta, planeeritud hoone 468 m<sup>2</sup>). Jalgrataste parkimiseks ja hoidmiseks on ette nähtud 6 kohta varjualuse all ning 6 kohta parkimisalal. Projekteerimisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest: ([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)).

Krundisisene parkla on ette nähtud katta murukiviga, lubatud on kasutada ka munakivi. Parkla pindala on 243 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Arhitektuurinõuded

Arhitektuur peab olema miljösse sobiv, kõrgetasemeline ja elukeskkonda parandav. Täpsed nõuded on esitatud joonisel 5.

Hoone räästa kõrgus maapinnast, sõltumata krundi maapinna kõrgusest, tohib olla maksimaalselt 6,9 m (skemaatilisel näidatud joonisel 4 ja 7).



Planeeritud hoonele on määratud kohustuslik ehitusjoon vastavalt Selleri tänava väljakujunenud ehitusjoonele.

### **3.5. Ehitiste vahelised kujad**

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ning EVS 812-6:2012 standardis toodust.

Hoonete tulepüsivusklassiks on määratud TP2. Hoonetele, mis asuvad üksteisele lähemal kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

### **3.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

#### **3.6.1. Üldosa**

Selleri tänaval on olemas tehnovõrgud Meloni tänavast kuni Selleri 10 krundini. Herne 45, 47 krundi ja Herne tn 49 krundi detailplaneeringutega on nimetatud torustikke ja võrke jätkatud kogu Selleri tänava ulatuses kuni Marja tänavani (vesi, sademevesi, kanalisatsioon, drenaaž, tänavavalgustus). Selleri 1 planeeringuga on varem planeeritud tehnovõrkude asukohad jäetud samaks ja ühendused näidatud planeeritud torustikest.

#### **3.6.2. Veevarustus**

Selleri 1 krundi veevarustus on planeeritud Meloni tänavast kuni Marja tänavani viivast torustikust.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud hüdrant Selleri ja Marja tänava nurgale.

Torustiku kogupikkus Marja tänaval asuva ühenduseni on 70 m, millest Selleri 1 kinnistule jääb 3,5 m pikkune lõik.

#### **3.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Sarnaselt veevarustusele on Herne tn 49 ja Herne tn 45, 47 detailplaneeringutega Selleri tänavale ette nähtud kanalisatsioonitorustik. Nimetatud torustik ühendub Marja tänava De 315 kanalisatsioonitorustikuga, mis on planeeritud Selleri 1 elamu reovee eesvooluks. Selleri 1 kinnistule on planeeritud ühendus tänavatorustikust.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb sademevesi juhtida Emajõkke. Selleri tänavale on vastavalt "Supilinna kuivenduse ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid" eelprojektile ette nähtud drenaaž ja sademevee äravoolurennid. Herne tn 49 ning Herne tn 45, 47 planeeringutega on Selleri tänava koridori planeeritud drenaaž ja sademeveetorustik, mille eesvooluks on Meloni ja Oa tänava oma.

Sademevee ärajuhtimiseks on planeeritud torustik Selleri 1 krundilt kuni Marja tänavani, kus see ühendatakse vastavalt „Oa, Kartuli ja Marja tänavate sademeveetorustikud“ projektiga (koostaja OÜ Krihvel Projekt, töö nr 10-VK-13) ette nähtud sademevee torustikku.

Sademevee ärajuhtimine on võimalik pärast eelprojektile vastava Emajõkke suubuva sajuveesüsteemi ja sajuveepumpla rajamist.

Krundi kuivendamiseks tuleb välja töötada tehniline lahendus hoone eriosade projekteerimise käigus vastavat tegevusõigust omava spetsialisti või ettevõtte poolt. Eesvoolu lahendus krundi ja Marja tänava vahel tuleb projekteerida Selleri tn mahus.

Reoveetorustiku kogupikkus Marja tänaval asuva ühenduseni on 70 m, millest Selleri 1 kinnistule jääb 3,5 m pikkune lõik. Sademeveetorustiku kogupikkus Marja tänaval asuva ühenduseni on 75 m, millest Selleri 1 kinnistule jääb 13,1 m pikkune lõik.

#### **3.6.4. Elektrivõrk**

Elektritoide on planeeritud Selleri 449 komplektalajaamast Herne 49 detailplaneeringuga ette nähtud maakaabli ühendusest. Liitumis- ja jaotuskilp on planeeritud Oa 38 kinnistu piirile arvestades perspektiivselt sinna rajatava hoonega. Jaotuskilbist hooneni on planeeritud 0,4 kV maakaabel.

### 3.6.5. Telekommunikatsioonivõrk

Selleri 1 sidevarustuse tagamiseks on planeeritud kaabel olemasolevast Marja tn kaablikanalisisatsioonist mööda Selleri tänava krunti.

### 3.6.6. Soojavarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub kaugküttevarustus. Soojavarustus on võimalik lahendada gaasi või lokaalkütte baasil. Lokaalselt on lubatud õhksoojuse- ja elektriküte. Kaminapuude jaoks on hoone väliskülgedele ette nähtud spetsiaalsed avad (vt elamu illustreerivat vaadet lisade kaustas). Maakütet kasutamist ei planeerita.

Vastavalt AS EG Võrguteenuse tehnilistele tingimustele on võimalik planeeritud hoonet gaasiga varustada kas Oa tänava olemasolevast jaotustorustikust või Selleri tänava (Selleri 10 juures) olemasolevast jaotustorustikust. Gaasitrassi paigaldamisel näha ette gaasiregulaatorkapi paigaldamine kinnistu piirile.

### 3.6.7. Välisvalgustus

Vastavalt Herne 45, 47 kruntide ja Herne 49 krundi detailplaneeringutele on Selleri tänavale ette nähtud paigaldada välisvalgustuskaabel paralleelselt teega. Käesoleva planeeringuga kaabli asukohta ei muudeta. Täpne valgustuslahendus ja valgustite paiknemine tuleb lahendada eraldi projektiga.

## 3.7. Haljastuspõhimõtted. Piirded.

Alljärgnev tabel annab ülevaate krundi kasutamisest.

KRUNDI PINDALA	884,3 m <sup>2</sup>	100%
EHITUSALUNE PIND	180m <sup>2</sup> (+maa varikatustele, rõdudele jms 20 m <sup>2</sup> )	25%
PARKLA PIND	225 m <sup>2</sup>	25%
HOOVI PIND	439,3 m <sup>2</sup>	50 %

Krundi tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad, maksimaalselt 1,6 m kõrged. Tugimüüri paikneva piirde maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,2 m. Piire võib paikneda tugimüüri või selle krundipoolses servas. Tugimüüri piirde tüübina on lubatud vertikaalne puitlippidest aed või heki ja võrkaia kombinatsioon.

Krundi haljastamise põhimõtted:

- 1) arvestamine naabrusõigustega – puid-põõsaid istutades tuleb kindel olla, et need suureks kasvades ei hakka naabreid segama (oksad-viljad ei kuku üle aia, ei heida soovimatut varju jne);
- 2) valida tuleks kodumaised liigid, mis meie areaalis hästi kohandunud ja talvekindlad – selliselt saab vältida vajadust taimi välja vahetada või hoolitseda talvekatete eest.
- 3) funktsioon – vastavalt elanike soovile. Kas eelistatakse tarbeaeda (viljapuud-põõsad), iluaeda (õitsevad-lõhnavad põõsad ja lilled), soovitakse midagi varjata või tähelepanu juhtida jne;
- 4) taimede asukohad tuleks valida vastavalt liigile – asukohti otsustades tuleb jälgida, et valguslembeseid taimi ei istutataks varju, varjutaluvaid otsesesse päiksepaistesse, õrnu taimi tallutatavatesse kohtadesse jne.

Krundil kasvavad kaks puud ja põõsad. Need puud-põõsad, mis ei jää otseselt hoonestusala ja teede-platside alla ning kui vertikaalplaneerimine seda võimaldab, on soovitatav säilitada.

Kruntide Marja tn 26a ja Marja tn 26 nurgal kasvab mitmeharuline suur remmelgas, juurdepääsutee rajamisel tuleb arvestada, et puu või selle harud võivad ehitamisel ette jääda. Marja 28 ja planeeringuala piiril kasvab suur arukask, mida võidakse kahjustada ehitustegevuse käigus (tugimüüri vundamendi rajamine ühelt poolt, Selleri tänava rajamine teiselt poolt). Puule on koostatud dendroloogiline hinnang (üldine seisukord hea), mille järgi kahjustatakse planeeringu elluviimisel puu juuri osaliselt või täielikult 65% raadiuses. Tugimüüri rajamisel postvundamendile säilib juurestik 50% ulatuses, mis aga ei pruugi tagada puu püsijäämist. Kuna juurte eemaldamine toimub niivõrd tüve lähedalt, ei ole puu püsijäämine tõenäoline.

Dendroloogiline hinnang on lisatud planeeringu lisade kausta.



Marja tn 26b ja uue tänava Selleri 1T vahele tuleb rajada piire, et muuta mänguväljak lastele võimalikult ohutuks. Piire peab olema läbipaistev, keskkonda sobituvatest materjalidest, laste alale sobilike värvide ja tekstuuridega ning ühtlasi autojuhi tähelepanu köitev. Piirde kujunduseks võib lisaks kaaluda põetud ja/või vabakujulise heki kasutamist.

### **3.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Jäätmed tuleb kinnistu piires koguda selleks ette nähtud konteineritesse ja prügikonteinerite hoiukoht peab olema varjestatud.

Krundi lääneserva on planeeritud varjualune prügikonteinerite jaoks. Parkimiskohtade ja varjualuse vahele on jäetud ligipääsutee. Konteinerite asukoht on näidatud perspektiivselt - vastavalt hoone ja parkimisala lõplikule lahendusele võib muuta ka konteinerite paiknemist. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### **3.9. Servituutide vajadus**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

### **3.10. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine**

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- \_ hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- \_ selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- \_ erineva kasutusega alade selgepiiriline tsooneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgneva:

- \_ jälgitavus (naabrivalve, ažuursed piirded);
- \_ atraktiivsed materjalid, värvid;
- \_ kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (välimööbel, valgustid).

### **3.11. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi igakordsete omanike poolt.

### **3.12. Planeeringu realiseerimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise ning Marja tn 26b krundil Selleri tänava välja ehitamisele ette jääva mänguväljaku ümber tõstmise, sh mänguväljaku ja tänavamaa vahelise piirdeaja rajamine on Selleri tn 1 krundi hoonestamise tingimuseks. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

Selleri tn 1 krundi hoonestamise tingimused:

1. Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (lõigus Marja tänav kuni Selleri tn 1 krundile kavandatud juurdepääs (kaasa arvatud) projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Selleri tn 1 krundi igakordne omanik.
2. Enne Selleri tn välja ehitamist tuleb Marja tn mänguväljak tõsta ümber ja ehitada Selleri tn 1 krundi igakordse omaniku ja Tartu Linnavalitsuse koostöös. Mänguvahendite ümbertõstmine tuleb lõpetada enne Selleri tänava ehitusloa väljastamist.

Marja tänava 26b mänguväljaku ja juurdepääsutee vahelise piirde rajab Selleri tn 1 krundi igakordne omanik.

3. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Selleri tn 1 igakordse krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee lahendus ja tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

4. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

5. Selleri tn 1 krundile kavandatavale hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on Selleri tänava ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu. Nimetatud ehitusloa peab olema väljastatud enne Selleri tn 1 hoone ehitusloa väljastamist. Ehitusprojekti mahus tuleb lahendada ka krundi kuivendus. Enne Selleri tn 1 krundile kavandatava hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse tänavamaa välja ehitamine hiljemalt hoone valmimise ajaks.

#### 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

ASUTUS	NIMI, AMET	KUUPÄEV	TINGIMUSED	ASUKOHT	MÄRKUSED
<b>AS Tartu Veevõrk</b>	P. Pindma, arendusjuht	07.01.2014	-	Lisade kaust	-
<b>Elektrilevi OÜ</b>	E. Okunev, tehnovõrkude spetsialist	14.11.2013	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisade kaust	Joonis kooskõlastusega allkirjastaja poolt skaneeritud
<b>Gaasivõrgud AS</b>	T. Ernits, projektijuht	26.11.2013, Täiendavalt kooskõlastatud 04.04.2014	-	Lisade kaust	Failidega konteiner allkirjastatud digitaalselt
<b>Elion Ettevõtted AS</b>	A. Kask	18.11.2013	-	Lisade kaust	Allkirjastatud digitaalselt
<b>Päästeameti Lõuna Päästekeskus</b>	P. Kaitsa, juhtivinspektor	10.01.2014	-	Lisade kaust	-

## **5. Joonised**

- 1. Situatsiooniskeem**
- 2. Olemasolev olukord**
- 3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seoses**
- 4. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seoses II**
- 5. Põhijoonis**
- 6. Tehnovõrkude joonis**
- 7. Lõiked**