

Töö nr: DP-01-2013

## **Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering ESKIIS**

**Asukoht:**

Rõõmu tee 10, Tartu linn, Tartumaa

**Huvitatud isik:**

MP Vara OÜ

reg 10850171

Mõisa pst 1-2, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond

**Planeerija:**

Liis Alver

Tartu 2015

**SISUKORD**

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
4.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
5.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
6.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
7.	Krundi ehitusõigus	8
8.	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
9.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
10.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
11.	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	10
12.	Ehitistevahelised kujad	11
13.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
14.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
15.	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	13
16.	Servituutide vajaduse määramine	13
17.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
18.	Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	15
19.	Planeeringu elluviimise võimalused	15
B	KOOSTÖÖ	17
C	JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	32
D	LISAD	38

## A SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu 27.06.2013 otsus nr 497 „Rõõmu tee krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada korterelamu ja üksikelamu krundid ning määrata neile ehitusõigus. Lisaks tuleb lahendada liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringuala asub Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas ning hõlmab Rõõmu tee 10, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e, Rõõmu tee 10f, Rõõmu tee 10g, Rõõmu tee 10h, Oksa tn 12, Oksa tn 14 ning osaliselt Rõõmu tee T5, Käbi tänav T1 ja Rõõmu tee 18a krunte. Detailplaneeringu ala kogusuuruseks on koos planeeringualasse hõlmatud tänavate maa-aladega ca 3 ha.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on määratud ehitusõigus viiele üksikelamule, ühele ridaelamule ja kahele tootmishoonele.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa juhtfunktsiooniga alal, ülejäänud krundid väikeelamute maal. Sellest tulenevalt on planeeringu algatamise eesmärk vastuolus Tartu linna üldplaneeringuga. Arvestades, et detailplaneeringuga planeeritavad ühepereelamud ja korterelamu sobivad planeeringualaga piirnevate väikeelamute ja korterelamute elamupiirkonnaga, jätkates väljakujunenud hoonestuspõhimõtteid, on üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine põhjendatud.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja OÜ Wew (reg nr: 10213694, litsentsid: MTR EG 10213694-0001; 702 MA), töö nr GEO-111-14 (26.06.2014).

### 2. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Tartu Linnavalikogu 06.01.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalikogu 10.10.1996 korraldusega nr 1865 kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 14.04.2009 korraldusega nr 421 kehtestatud Rõõmu tee 1 ja selle lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 17.12.2010 korraldusega nr 1307 kehtestatud Ladva tn 1 ja Ladva tn 2

kruntide detailplaneering;

- Tartu Linnavalitsuse 03.12.2013 korraldusega nr 1229 algatatud Rõõmu tee 7 detailplaneering;
- Liikluse analüüs tulenevalt Rõõmu tee 10, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h ja Oksa tn 14 kruntide detailplaneeringu realiseerimisest. Teeprojektid Tiit Korn FIE (reg nr 10802255), töö nr TE 13-05, märts 2013;
- Rõõmu tee 10 geoloogiline uuring. OÜ Rakendusgeoloogia (reg nr 11438231), töö nr 14-033, aprill 2014;
- Ekspertarvamus Rõõmu tee 10 krundi sajuvee ärajuhtimise probleemide kohta. Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ (reg nr 10696600), 01.06.2014;
- Rõõmu tee 14 ja 16 geodeetiline alusplaan. Metricus OÜ (reg nr 11478532), töö nr 15G7158, juuni 2015.

Detailplaneeringu vormistamisel on arvestatud Siseministeeriumi poolt 2013. aastal koostatud juhendiga „Ruumilise planeerimise leppemärgid“ ning Tartu Linnavalitsuse juhendiga „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala moodustavate kinnistute andmed on toodud tabelis 1.

**Tabel 1.** Planeeringuala maaüksuste andmed

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
Rõõmu tee 10	79515:018:0064	18030	tootmismaa 100%
Rõõmu tee 10d	79515:018:0059	1205	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10e	79515:018:0060	914	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10f	79515:018:0061	1045	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10g	79515:018:0065	2421	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10h	79515:018:0066	1257	elamumaa 100%
Oksa tn 12	79515:018:0062	30	tootmismaa 100%
Oksa tn 14	79515:018:0058	954	elamumaa 100%
Rõõmu tee T5	79515:018:0067	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Käbi tänav T1	79515:018:0057	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%
Rõõmu tee 18a	79515:018:0068	hõlmatud osaliselt	üldkasutatav maa 100%

Olemasolev hoonestus on Rõõmu tee 10 krundil, kus detailplaneeringu algatamise hetkel asusid krundi põhjaosas laborihoone-kaarhall (779 m<sup>2</sup>) ning keskosas vivaarium-katlamajagaraaž (857 m<sup>2</sup>). Nimetatud hoonetest viimane on detailplaneeringu koostamise ajal lammutatud. Rõõmu tee 10f krundil asub ehitusjärgus eluhoone ning Oksa tn 12 krundil alajaam. Ülejäänud planeeringuala kruntidel hoonestus puudub.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga, kerge languga põhja suunas. Suurim kõrguste erinevus planeeringuala erinevate osade vahel on ca 2,8 m (absoluutkõrgused 48.86–51.28 m). Ala madalam osa asub põhjaosas, mida läbib naaberkrundidelt alguse saav kuivenduskraav, mis kogub kokku piirkonna sademevee ning suunab planeeringualast läänepool asuvatele Jaamamõisa linnaosa maadele.

Planeeringuala on kaetud põhja- ja lõunapoolses osas väheväärtusliku võsaga. Väärtuslikumat haljastust esineb planeeringuala keskosas, olemasoleva hoonestuse ümbruses.

Juurdepääs planeeringualale on võimalik idasuunas asuvalt transpordimaalt Rõõmu tee T5 ning lõunasuunas asuvalt transpordimaalt Käbi tänav T1. Mõlemad tänavad on kaetud asfaltkattega. Planeeringualasisesed olemasolevad liikluspinnad likvideeritakse ning asendatakse uute sõidu- ja kõnniteedega.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on planeeringualal olemas Oksa tn 12 krundil asuv alajaam, mille kaitsevöönd ulatub Rõõmu tee 10 krundile. Rõõmu tee 10 krundi läbivad kanalisatsiooni-, vee-, drenaaži- ja soojatorustikud ning elektri- ja sidekaablid, mis kuuluvad likvideerimisele. Oksa tn 14, Rõõmu tee 10d, Rõõmu tee 10e ja Rõõmu tee 10f krundidel on ehitatud välja liitumispunktid ühisvee-, ühiskanalisatsiooni- ja elektrivõrguga.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, loodusvarasid ega kaitstavaid loodusobjekte. Ümbruskonnas puuduvad Natura 200 kaitsealad ning loodus- ja maastikukaitsealad. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

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

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Jaamamõisa linnaosas, ca 3 km kaugusel kesklinnast. Lõunasuunas asub tiheda liikluskoormusega Jaama tänav, mille kaudu on hea ühendus kesklinnaga. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Jaama tänavalt alguse saavalt Rõõmu teelt ning Oksa tänav kaudu nii sõidukitele kui ka kergliiklejatele. Kergliiklejate jaoks on ehitatud välja kergliiklusteed Jaama tänaval ning planeeringualast lõuna poole jäävat elamurajooni teenindavatel tänavatel. Täiendavad kõnniteed on planeeritud Rõõmu teele ning planeeringuala sisestele uutele tänavatele. Lähim ühistranspordi peatus asub Jaama tänav ja Rõõmu tee ristmiku vahetus läheduses, planeeringuala keskosast ca 300 m kaugusel.

Lähimas kontaktvööndis asuvad ida- ja lõunasuunas ühepere-, korter- ja ridaelamud, kagusuunas üldkasutatavad rohealad ning põhja- ja läänesuunas hoonestamata elamumaad. Planeeringuala piirinaabrid on toodud tabelis 2.

**Tabel 2.** Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve
Lehe tn 19 (k/ü 79515:011:0038)	elamumaa 75%, transpordimaa 25%
Ida tn 31 (k/ü 79515:018:0002)	tootmismaa 100%
Lehe tn 23 (k/ü 79515:018:0074)	elamumaa 100%

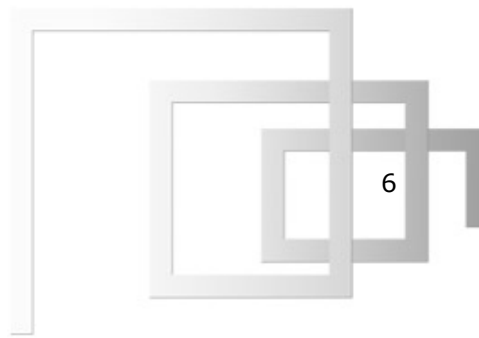
Lehe tn 35 (k/ü 79515:018:0073)	elamumaa 100%
Lehe tn 41 (k/ü 79515:018:0018)	tootmismaa 65%, elamumaa 20%, üldmaa 15%
Rõõmu tee 7 (k/ü 79515:019:0012)	maatulundusmaa 100%
Rõõmu tee 16/2 (k/ü 79515:018:0009)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 16/1 (k/ü 79515:018:0017)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10b (k/ü 79515:018:0023)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 10a (k/ü 79515:018:0022)	elamumaa 100%
Rõõmu tee 18a (k/ü 79515:018:0068)	üldkasutatav maa 100%
Rõõmu tee T5 (k/ü 79515:018:0067)	transpordimaa 100%
Käbi tänav T1 (k/ü 79515:018:0057)	transpordimaa 100%
Ladva tänav T1 (k/ü 79515:011:0031)	transpordimaa 100%

Planeeringuala ümbritsevad hooned pärinevad erinevatest ajaperioodidest. Itta jäävad nõukogude perioodil ehitatud kolmekorruselised korterelamud ning 90ndatel ehitatud ühekorruselised, kõrge sokli ja viilkatusega paarismajad. Lõunasuunas asuvad ca 10 aastat tagasi valminud ühekorruselised lamekatusega paarismajad. Planeeringuala lähimate naaberlade olemasolevate hoonete ning kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud hoonete puhul on vastavalt elamu tüübile levinud hoone kõrguseks 8-12 m. Lähipiirkonna korterelamud on 2- ja 3-korruselised, mille ehitisealune pind jääb vahemikku 372-513 m<sup>2</sup>. Ühe- ja mitmepereelamutest on esindatud nii ühe- kui kahekordsed hooned, ehitusaluse pinnaga ca 130–260 m<sup>2</sup>. Arhitektuursetes lahendustes on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning mitmekesiseid välisviimistlusmaterjale.

Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud maakasutuse, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on lähtutud naaberlade situatsioonist. Planeeritud korterelamu on kavandatud olemasolevate korter- ja ridaelamute lähedusse ning ühepereelamud on täienduseks lõunaosas asuvale väikeelamute elurajoonile ning põhja- ja läänesuunda jäävatele varemplaneeritud üksikelamu kruntidele. Planeeringualast lõunasuunas asuvad hoonestatud paarismaja krundid on suurusega ca 700 m<sup>2</sup>, põhja- ja läänesuunda jäävatele maadele on ette nähtud ca 680–900 m<sup>2</sup> suuruste ühepereelamu kruntide moodustamine. Antud piirkondade olemasolevate ja planeeritud kruntide lubatud täisehituse osakaal on 20-25%.

Planeeringuala ümbritsev teedevõrgustik ja krundistruktuur on idasuunda jäävatel elamualadel korrapäratu ning lõunasuunas asuvatel elamualadel korrapärane. Lääne- ja põhjasuunda jäävad hoonestamata alad, kuhu on kehtiva Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud teede- ja krundistruktuur, mis järgib samuti korrapärast tänavastruktuuri. Uus tänavavõrgustik ja krundistruktuur on planeeritud korrapärasena ning arvestatud on vajadusega ühendada uued tänavad varem planeeritud ja olemasolevate sõidu- ja kõnniteedega.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud joonisel 3.

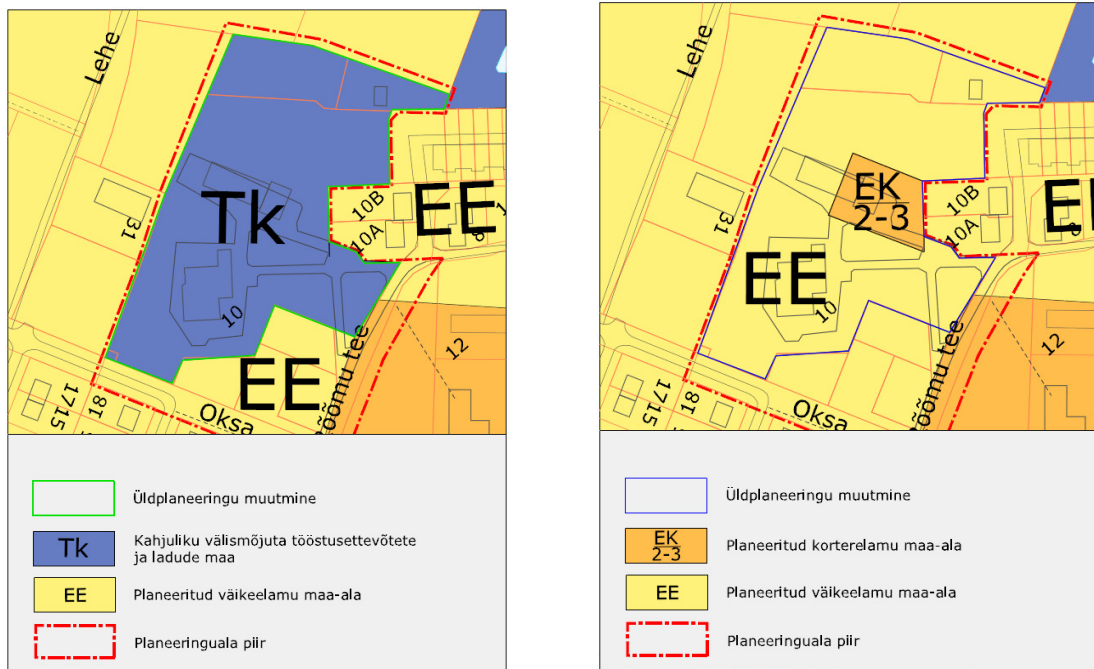


## 5. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringualal on 24.03.2005 korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering, millega moodustati olemasolevast tootmismaa krundist kaks tootmishoone maa ja kuus väikeelamumaa sihtotstarbega krunti. Kehtiv detailplaneeringu lahendus vastab käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel kehtivale Tartu linna üldplaneeringule, mille kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa, ülejäänud planeeringuala krundid asuvad väikeelamute maal.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada planeeringuala moodustatavatest tootmismaa ja elamumaa kruntidest uued elamumaa sihtotstarbega krundid. Sellest tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut. Ettepaneku eesmärgiks on muuta Rõõmu tee 10 krundile üldplaneeringuga ette nähtud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maakasutuse juhtotstarve väikeelamu maa-ala juhtotstarbeks. Tegemist on krundiga, kus kunagine tootmistegevus on lõpetatud ning osad kompleksi kuuluvad hooned ka lammutatud.

**Skeem 1.** Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek



1. Kehtiv üldplaneering

2. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud ning kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud elamumaad. Sellest tulenevalt on otstarbekas moodustada planeeringuala sisest tootmismaa samuti elamukrundid, et moodustuks ühtne elamupiirkond. Tootmismaa likvideerimisega kaovad ka võimalikud häiringud elanikele, mis võivad kaasneda uue tootmistegevuse alustamisega.

## 6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on kavandatud kokku 28 krunti – 1 korterelamu krunt, 24 ühepereelamu krunti ning 3 transpordimaa krunti. Krundistruktuuri planeerimisel on lähtutud olemasolevast ja naaberaladel varemplaneeritud tänavastruktuurist ning maakasutusest.

Lõunapoolse krundistruktuuri planeerimisel on arvestatud olemasolevate Rõõmu tee 10e (POS 27), Rõõmu tee 10f (POS 23) ja Oksa tn 14 (POS 25) elamukruntide krundipiiride korrigeerimise vajadusega, et moodustuks korrapärane krundistruktuur. Olemasoleva Rõõmu tee 10d (POS 26) elamukrundi krundipiire ei ole muudetud.

Planeeritud tänavad ühendatakse Oksa tänava ja Rõõmu teega, põhja- ja lääneosas Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna varemplaneeritud tänavakoridoridega. Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee T5 krundi laiendamine, et tagada piisav tänavaruumi laius. Tänavamaa laiendamiseks vajalik maa (POS 28) eraldatakse Rõõmu tee 18a krundist, mis liidetakse Rõõmu tee T5 krundiga.

Planeeringualasse kuuluva Oksa tn 12 maaüksuse ning osaliselt hõlmatud Käbi tänav T1 transpordimaa piire ei muudeta.

## 7. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on näidatud eskiisjoonisel toodud tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus. Detailplaneeringuga lubatud hoone  $\pm 0.00$  sidumine on näidatud eskiisjoonisel (*täpsustatakse edasisel planeerimisel*).

Kruntidel POS 10, 11 ja 12 asub olemasolev hoonekompleks, mida on lubatud rekonstrueerida ja laiendada või lammutada ja ehitada uus vastavalt krundil POS 12 määratud ehitusõigusele. Hoone lammutamise või rekonstrueerimise vajadus otsustatakse projekteerimise staadiumis.

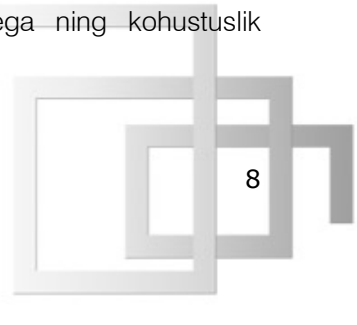
Planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- 11101 – üksikelamu
- 11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
- 12744 – elamu abihoone

## 8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Lubatud on maapealsete rajatiste ehitamine (nt jalgrataste varjualused, prügimajad). Hoonestusala minimaalne kaugus naaberkruntide piiridest on 4 m, tänava maa-ala piiridest üksikelamu kruntidel vähemalt 6 m ning korterelamu krundil 2-4 m.

Kavandatud hoonestusala piiritlemine, selle sidumine krundi piiridega ning kohustuslik ehitusjoon ühtse tänavafrondi loomiseks on näidatud eskiisjoonisel.





## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala on idast piiritletud Rõõmu teega ning lõunast Oksa tänavaga, mille kaudu on tagatud juurdepääs planeeringualale.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega seonduvalt on tekkiva liiklusolukorra analüüsimiseks koostatud Teeprojektid Tiit Korn FIE poolt liikluse analüüs (vt Lisad). Liiklusanalüüsi tulemustele tuginedes on planeeritud tänavavõrgustik, mis võimaldab turvaliselt liigelda nii autojuhtidel kui ka kergliiklejatel.

Planeeringualale kavandatud uued tänavad ühendatakse ida poolt Rõõmu teega, lõunast Oksa tänavaga ning põhjast ja läänest Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonnas varem planeeritud teekoridoriga. Tänavavõrgu elemendid ja nende gabariidid on planeeritud sarnaselt Jaamamõisa linnaosas (nt Käbi ja Oksa tänav) rajatud tänavakoridoridega.

Planeeritud sõiduteede laius on 5 m ning kõnniteede laius 1,5 m. Planeeringuala läbivate peatänavate äärde on nähtud ette ühepoolse puuderea rajamine ning elamukruntide, kõnniteede ja sõiduteede vahele on kavandatud haljasribad. Tänaväärseid kõnniteid ei tohi kruntide sissesõitudel katkestada. Sissesõit tuleb lahendada üle kõnnitee. Maa-ala läbivate sirgete tänavate liiklusohutuse tagamiseks tuleb teeprojektis näha ette täiendavad liikluse rahustamise meetmed.

Juurdepääs kruntidele on võimalik uutelt planeeritud tänavatelt. Eskiisjoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoone projektiga. Iga krundile on lubatud rajada üks juurdepääs.

Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee laiendamine (POS 28), mis võimaldab rajada nõuetekohase tänavakoridori sõidutee, kergliiklustee ja puudealleega. Rõõmu tänava maa-alale on planeeritud 6 m laiune sõidutee, 3 m laiune kergliiklustee, haljasribad ning ühepoolne puudeallee.

Tabelis 3 on näidatud ligikaudne planeeritud kruntide parkimiskohtade vajadus ning eskiisjoonisel korterelamu põhimõtteline parkimislahendus. Parkimisalade paiknemine, kohtade arv ja parkimiskorraldus tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus, kui on selgunud projekteeritavate hoonete täpne lahendus ja korterelamu puhul korterite arv.

Normatiivne parkimiskohtade arv on määratud vastavalt standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

**Tabel 3.** Parkimiskohtade arvutus

Pos nr	Ehitise liik	Max suletud brutopind	Parkimisnormatiiv	Planeeritud parkimiskohtade arv
12	Projekteeritav korterelamu	1050 m <sup>2</sup>	1 koht korterile, 0,1 koht külalisele	1 korteri kohta vähemalt 1 parkimiskoht + 1 koht külalisele
1, 5, 6, 10, 13-17, 20, 23	Projekteeritav eramu	400 m <sup>2</sup>	1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele	Kuni 3 kohta eramule
19, 21, 22, 24		320 m <sup>2</sup>		

2-4, 7-9	Projekteeritav eramu	300 m <sup>2</sup>	1-2 kohta elanikule, 1 koht külalisele	Kuni 3 kohta eramule
----------	----------------------	--------------------	--	----------------------

Parkimisalad on vajadusel lubatud rajada ka planeeritud hoonestusalale. Suurem kui 20 autokohaga parkla tuleb liigendada ning jagada haljastusega väiksemateks osadeks. Üksikelamu kruntidele on planeeritud parkimine krundisisesele. Transpordimaale parkimist ei ole kavandatud.

Planeeritud teed ja korterelamu parkimisala kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede projekteerimise käigus.

Korterelamule on ette nähtud jalgrattaparkla, mille asukoht ja parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

## 10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on põhja- ja lõunapoolses osas kaetud väheväärtusliku võsaga. Planeeringuala keskosas, olemasoleva hoonestuse ümbruses, kasvavad üksikud haljastuslikult väärtuslikumad puud (peamiselt arukased ja torkivad kuused). Olemasolev väheväärtuslik haljastus kuulub likvideerimisele. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jäävad dekoratiivsed isendid tuleb võimalusel säilitada.

Planeeritud kruntidel peab haljasala moodustama vähemalt 40% kogu krundi pindalast. 10% krundi pindalast tuleb katta kõrghaljastusega. Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad korterelamu krundil on näidatud eskiisjoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojektide mahus või kujundusprojektiga. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Üksikelamu kruntide piiramiseks on lubatud rajada kuni 1,4 m kõrguseid piirdeid. Keelatud on avausteta müüride ja plankaedade rajamine. Kortereelamu krundile piirdeaedasad ei planeerita.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

## 11. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala põhjapoolne osa on liigniiske ning seda läbib kraav, mis võtab vastu nii ida- kui ka põhjapoolsetelt aladelt pealevalguva sademevee ning juhib edasi läänesuunda, Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonna hoonestamata maa-alale. Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala planeeringuala puhul on tegemist väikese osaga kogu valgalast ning liigniiskuse ja sademevee ärajuhtimisega seotud probleemid puudutavad kogu piirkonda laiemalt. Planeeringuala sademevee ärajuhtimise ja kuivendamise seotud küsimuste lahendamiseks on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ koostanud ekspertarvamuse (vt Lisad), milles toodud seisukohtade ja ettepanekutega on arvestatud planeeringulahenduse koostamisel.

Maakasutuse optimeerimiseks ning korrapärase krundistruktuuri planeerimiseks on olemasolev kraav planeeritud tõsta ümber planeeringuala põhjapiirile. Kraavist suunatakse vesi edasi perspektiivsesse sademeveetrassi. Eesvooluks on planeeritud Oksa ja Ladva tänavate ristmikul asuv sademeveekollektor (d=800). Sademeveetrassi täpne asukoht ja tüüp tuleb näidata

Jaamamõisa elamurajooni kruntide edasise planeerimise ja projekteerimise käigus.

Planeeringuala sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks on Tartu Veevõrk väljastanud tingimused, mille kohaselt rajatakse alale sademeveekanaliseerimine, mille eesvooluks on Ladva ja Lehe tänava olemasolevad sademeveetorustikud.

Planeeritud kruntide maapinda on pinnase kuivendamiseks ning ehitustingimuste parandamiseks lubatud tõsta.

*Maapinna tõstmise vajadus ja ulatus kruntide lõikes ning hoonete +/- 0.00 sidumine täpsustatakse edasise planeerimise käigus.*

## 12. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Üksikelamute madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP3, korterelamul TP2.

## 13. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja -rajatistest on planeeringualal olemas Oksa tn 12 krundil asuv alajaam. Rõõmu tee 10 krundi teenindavad kanalisatsiooni-, vee- ja drenaažitorustikud ning elektri- ja sidekaablid kuuluvad likvideerimisele. Kruntidel POS 23, 25, 26, 27 on olemas liitumispunktid ühisveevõrgi, ühiskanalisatsiooni ja elektrivõrguga. Kruntide POS 21, 23, 26 ja 27 läbib kirde-edela suunaline sidekommunikatsioonikaabel.

*Planeeritud tehnovõrkude lahendus esitatakse edasistes planeerimisetappides. Uued planeeritavate tehnovõrkude asukohad nähakse ette tänava maa-aladele.*

### Vee- ja tuletõrjevõrvarustus

### Kanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala põhjaosa läbib ida-läänesuunaline kraav, mis juhib ida poolt pealevalguva vee läänesuunas asuvasse lahtisesse veejuhtmesse. Planeeringuala jätkuva kuivendamise tagamiseks ja sobivaima lahenduse leidmiseks on Inseneribüroo Urmas Nugin poolt koostatud eksperthinnang (vt Lisad). Eksperthinnanguga antud lahenduse kohaselt on planeeritud kraavi ümbertõstmise planeeringuala põhjapiirile. See annab võimaluse moodustada planeeringualal korrapärane krundistruktuur ning tagada naaberladelt kokkukogutava liigvee ärajuhtimine. Kraaviga Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringu alale kantava vee probleem tuleb lahendada edasise planeerimise ja projekteerimise käigus – leida lahendus sademevee viimaste tüübile ja paiknemisele. Võimalik ühenduskoht olemasoleva sademevee kollektoriga asub Ladva ja Oksa tänava ristmikul.

Olemasolevasse kraavi suunatud naaberkruntide teenindavad maa-alused drenaažitorustikud ühendatakse uue drenaažitoru abil ning kokkukogutav sademe- ja pinnasevesi suunatakse ümber planeeritud kraavi.

Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu alalt sademevee kokkukogumiseks ja ärajuhtimiseks on Tartu Veevärk väljastanud tingimused, mille kohaselt on võimalik planeeringuala teemaale ja korterelamu parkimisalale rajatav sadeveetrass ühendada Oksa ja Lehe tänava ristumiskohas asuvasse sajuveekollektorisse. Naaberkruntidele on sademevee juhtimine keelatud.

*Sademevee ärajuhtimine täpsustatakse edasise planeerimise käigus.*

Elektrivarustus ja välisvalgustus

Soojavarustus

Sidevarustus

Tehnovõrkude koondtabel

#### **14. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei asu teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid, ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Detailplaneeringule on koostatud võimaliku olulise keskkonnamõju selgitamiseks eelhindang (vt Lisad). Tuginedes antud hinnangule ning Keskkonnaameti 11.06.2013 kirjaga esitatud seisukohale, võib järeldada, et planeerimistegevusega ei kaasne võimalikke kahjulikke keskkonnamõjusid ning kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus.

Planeeringuala lähielanikult saadud informatsiooni kohaselt kasvavad Rõõmu tee äärses kraavis ja selle kaldal III kategooria kaitsealused käpalised. Keskkonnaregistri andmetel ei ole antud maa-ala kaitsealuse liigi leiukohana registreeritud. Keskkonnaamet on märkinud, et taimede leviku ulatuse määramiseks tuleb 2016. aasta uuel vegetatsiooniperioodil viia läbi kaitsealuste taimede kaardistamine, mille järgselt on võimalik langetada otsus edasise tegevuse suhtes. Taimede ümberasustamise võimalikkus kui üks edasistest võimalikest tegevustest, selgub taimede levikuala suuruse määramise järgselt. Kaitsealuste taimede ümberasustamine toimub määruse „Kaitsealuse liigi isendi ümberasustamise kord“ alusel, mille kohaselt tuleb esitada koos tegevusloa (ehitusloa) taotlusega ümberistutamise taotlus. Otsuse teeb vastava liigi bioloogiat tundev ekspert, kes hindab välitööde käigus taimede arvukust ja elujõulisust ning määrab vajadusel sobiva asukoha taimede ümberasustamiseks.

Juhul, kui taimede leviku kaardistamisel selgub, et kaitsealuste taimede levikuala on suurem ja ulatub kaugemale kui Rõõmu tee 10 planeeringuala, võib tulenevalt looduskaitseeadusest tulla alternatiivse lahendusena kõne alla ka kasvukoha osaline likvideerimine ehitustööde käigus.

Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeringu lahenduse väljatöötamist võib ülaltoodud tingimustel jätkata, kuid lõplik otsus edasise tegevuse suhtes tehakse taimede levikuala kaardistamise ja ekspertiisi järgselt.

OÜ Rakendusgeoloogia on koostanud planeeringualal geoloogilise uuringu pinnase omaduste ja pinnasevee taseme kohta (vt Lisad), et saada lähteandmeid sademevee ärajuhtimise lahendamiseks ning hoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Tuginedes olemasolevale

olukorrale ning geoloogilisele uuringule on Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud ekspertarvamus Rõõmu tee 10 krundi sajuvee ärajuhtimisprobleemide kohta (vt Lisad) ning antud hinnang ja lahendusvõimalused võimalikele sajuvee ja drenaažiga seotud probleemidele. Detailplaneeringuga kavandatud üle kümne parkimiskohaga parklast kokkukogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise suunamist puhastada õli- ja liivapüüduritega.

Planeeringuala läbiv kuivenduskraav, mis kogub kokku ida- ja põhjapoolsete kruntide sademevee, tõstetakse ümber planeeringuala põhjapiirile. Sellega säilitatakse naaberkruntide sademevee ärajuhtimine ning võimaldatakse planeeringualal optimaalsem maakasutus. Planeeringuala teedelt ja parklatest kogutakse sademevesi kokku ning suunatakse sademeveekanaliseerimisele.

Jäätmed kogutakse üksikelamu kruntidel igal krundil eraldi. Korterelamule on soovitatav projekteerida jäätmemajad. Tekkivad jäätmed tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele. Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

## 15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete kõrguse ja mahu planeerimisel on arvestatud lähipiirkonna olemasoleva ja planeeritud hoonestuse kõrgustega. Planeeritud hoonete lubatud absoluutkõrgused on toodud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis. Korterelamu on lubatud ehitada kuni 3-korruselise. Planeeritud korterelamu hoone mahus tuleb projekteerida abiruumid jalgrataste, lastekäruude jms tarbeks (nt olemasolev keldrikorrus).

Arvestades planeeringuala lähinaabruses domineerivate katusetüüpide ja -kalletega, on planeeritud väikeelamute lubatud katusetüübiks lamekatuse, kaldkatuse ning kuni 45-kraadise kaldega viilkatuse. Korterelamu lubatud katusetüübiks on lamekatuse.

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadi lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Domineerivana võib kasutada kivi, krohvi, puitu või klaasi. Imitteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

*Arhitektuurinõudeid täpsustatakse edasise planeerimise käigus.*

## 16. Servituutide vajaduse määramine

Kehtivad servituudid planeeringualal puuduvad.

*Servituutide seadmise täiendav vajadus näidatakse edasistes planeeringuetappides, kui on selgunud tehnovõrkude lahendused.*

**Tabel 4.** Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ isik	Servituudi sisu
POS 21, 25-27	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sidetrassi.
POS 13, 14	Ida tn 31 (k/ü 79515:018:0002)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus kasutada ja hooldada teenival kinnisasjal asuvat sademeveekraavi.
POS 1-6	Sademeveekraavi valdaja	Sademeveekraavi igakordsel valdajal on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevat sademeveekraavi.
POS 5, 9	Rõõmu tee 10a (k/ü 79515:018:0022) Rõõmu tee 10b (k/ü 79515:018:0023)	Kinnistu igakordsel omanikult on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevat dreneažitorustikku.
POS 4	Rõõmu tee 16/1 (k/ü 79515:018:0017) Rõõmu tee 16/2 (k/ü 79515:018:0009) Rõõmu tee 8 (k/ü 79515:018:0001) Rõõmu tee 14 (k/ü 79515:018:0014)	Kinnistu igakordsel omanikul on õigus rajada, kasutada ja hooldada läbi teeniva kinnisaja kulgevat dreneažitorustikku.

## 17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002.

Elamupiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- ühendada erinevaid alasid jalgradade võrgustiku ja avalike haljasaladega, et elavdada elupiirkondi;
- tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus;
- tuleb rajada kruntidele konkreetseid juurdepääsud ning vältida tagumiste juurdepääsude rajamist;
- üksikelamu krundid eraldada piirdeaedadega;
- eristada selgelt avalikud ja privaatsed alad;
- ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- kasutada atraktiivset maastikukujundust, arhitektuuri ning väikevorme;
- tagada maa-ala korrashoid ning kasutada süttimatust materjalist suletavaid

prügianumaid.

## **18. Muud seadustest ja teistest õigustaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

*Planeeringualal tegevust piiravad muud seadustest tulenevad kitsendused näidatakse edasistes planeerimisetappides.*

## **19. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:

1. Planeeringu elluviimise esimeses etapis tuleb planeeritud ala jaotada kruntideks. Kruntideks jaotamine peab olema lõpetatud enne planeeritava alale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.
2. Sademeveekraavi ümbertõstmine peab toimuma enne avalikult kasutatava tänavamaa rajamist ning kruntide POS 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 hoonestamist.

Sademeveekraavi ümbertõstmine toimub koostöös Rõõmu tee 7 ja detailplaneeringu alal olevate kruntide omanikega ja nende kulul. Linn ei võta endale kohustust nimetatud tööde teostamiseks.

26.03.2015 maaomanike vahelise kokkuleppe kohaselt rajatakse uus kraav Rõõmu tee 7 krundil asuva tiigi laiendamise käigus. Juhul kui Rõõmu tee 10 planeeritud lahendust hakatakse ellu viima enne Rõõmu tee 7 planeeringu realiseerimist, lepatakse kraavi rajamise tingimused krundiomanike vahel iseseisvalt kokku.

Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise (sh kraavide) rajamine on planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

3. Kruntide hoonestamise tingimused:

3.1. Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Rõõmu tee 10 (planeeritud tänavamaa) krundi igakordne omanik.

3.2. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt Rõõmu tee 10 (planeeritud tänavamaa)

igakordse krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee lahendus ja tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

- 3.3. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
- 3.4. Planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse, sademeveekanaliseerimise ehitamine on Rõõmu tee 10 detailplaneeringuga (planeeritud tänavamaa) planeeritud esimese krundi hoonestamise tingimuseks.

Planeeringuga on lubatud ehitusmahtude realiseerimine etapiviisiliselt. Täpsem etapilisus määratakse edasises planeerimisprotsessis.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitustööde organiseerimise järjekordade projektile ning planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringu elluviimise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse (sh kavandatud kraavide), välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamise hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Rõõmu tee äärde planeeritud kergliiklustee projekteerimise ja ehitamise tingimuste osas lepatakse kokku enne detailplaneeringu kehtestamist.



**B KOOSTÖÖ**

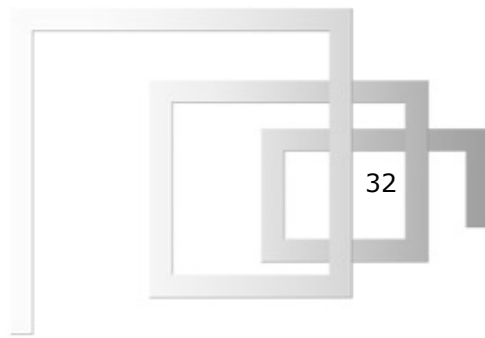
---

Kirjavahetus Rõõmu tee 14 krundi omanikuga _____	18
Kirjavahetus Ida tn 31 krundi omanikuga _____	19
Kirjavahetus Rõõmu tee 16/1 krundi omanikuga _____	20
Kirjavahetus Rõõmu tee 7 krundi omanikuga _____	21
Kirjavahetus Rõõmu tee 12 elanikuga _____	23
Kirjavahetus Rõõmu tee 10a ja 10b kruntide omanikega _____	26
Kirjavahetus Rõõmu tee 12 KÜ esimehega _____	30

## **C JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID**

---

Situatsiooniskeem _____	33
Olemasolev olukord _____	34
Kontaktvööndi linnaehituslikud seosed _____	35
Eskiisjoonis _____	36
Illustratsioon _____	37



**D LISAD**

Liikluse analüüs, Teeprojektid Tiit Korn FIE, 13.03.2013	39
Tartu Linnavolikogu 27.06.2013 otsus nr 497 „Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“	49
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 28.11.2013 kiri nr 9-3.2/DP-12-029 „Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering“	54
Rõõmu tee 10 geoloogiline uuring. OÜ Rakendusgeoloogia, 18.04.2014	56
Ekspertarvamus Rõõmu tee 10 krundi sajuvee ärajuhtimise probleemide kohta. Inseneribüroo Urmas Nugin, 01.06.2014	65
Tartu Veevärk AS tehnilised tingimused nr INF/665, 24.07.2014	68
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 20.11.2014 kiri nr 9-3.2/DP-12-029 „Rõõmu tn 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimise vajadus“	71
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 11.03.2015 kiri nr 9-3.2/DP-12-029 „Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimise vajadus“	73
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 12.06.2015 kiri nr 9-3.2/DP-12-029 „Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadus“	75
Keskkonnaameti 08.09.2015 kiri nr JT 14-4/15/19925-2 „Rõõmu tee 10 detailplaneeringust ja kaitsealustest taimedest“	77
Keskkonnaameti 30.09.2015 kiri nr JT 14-4/15/19925-4 „Kaitsealuste taimede ümberistutamisest“	78