

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	2
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.. .....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	7
4.1 Planeeritava ala krundistruktuur.....	7
4.2 Kruntide ehitusõigused .....	7
4.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine .....	8
4.4 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus .....	8
4.5 Ehitistevahelised kujad .....	9
4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
4.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
4.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
4.8.1 Üldosa.....	9
4.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
4.8.3 Soojavarustus.....	10
4.8.4 Elektrivarustus.....	10
4.8.5 Välisvalgustus.....	10
4.8.6 Sidevarustus.....	10
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
4.10. Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus .....	11
4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	11
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	11
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	12

### Kaardid

Kaart 1:	Situatsiooniskeem (esitatud seletuskirjas)		
Kaart 2:	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000	13
Kaart 3:	Olemasolev olukord	M 1:500	14
Kaart 4:	Põhikaart	M 1:500	15
Kaart 5:	Tehnovõrgud	M 1:500	16
Kaart 5A:	Tehnovõrkude kooskõlastused	M 1:500	17

### Lisad

Sademevee kanalisatsiooni skeem	M 1:2000
3D vaated	

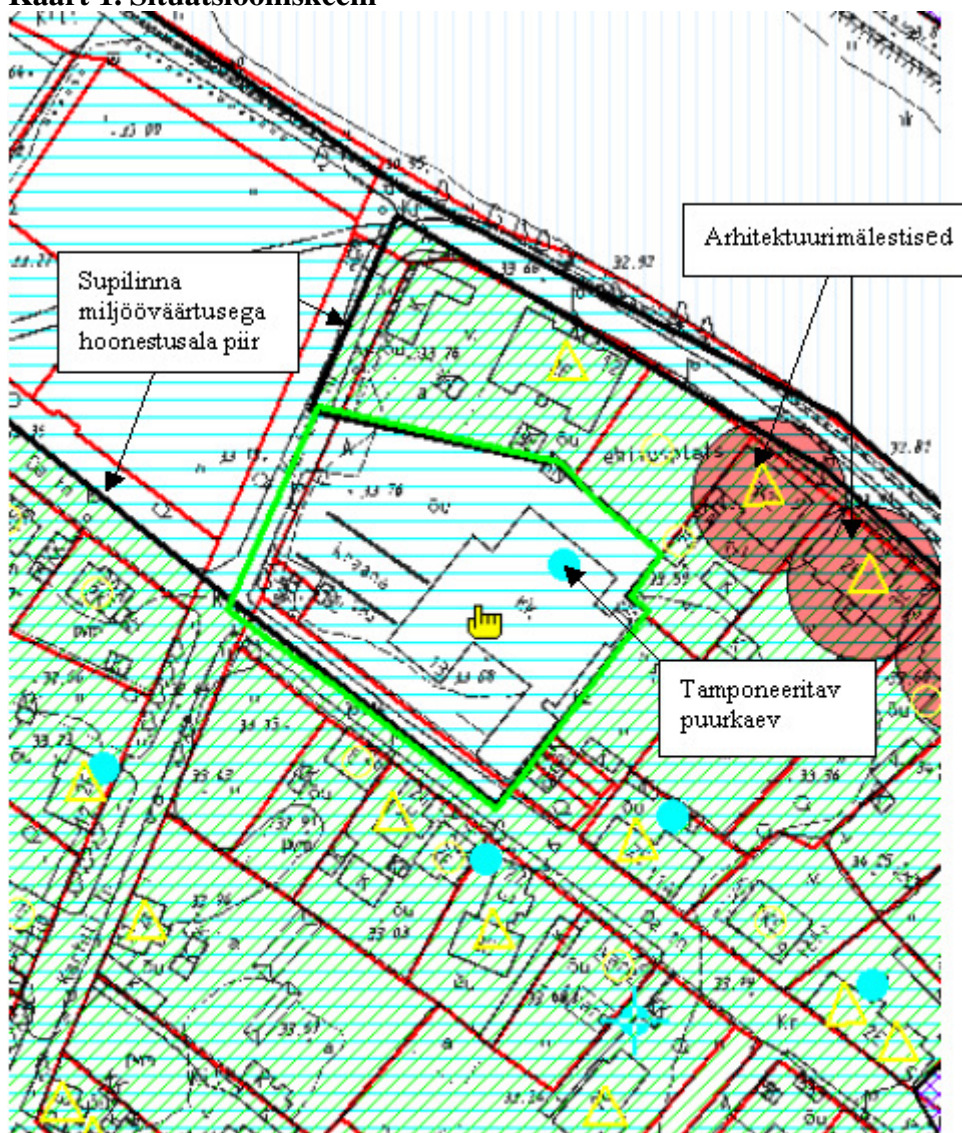
## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on OÜ Lipland volitatud esindaja Pelle Kask'i 05.06.2006. a esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 19.09.2006. a korraldusega nr 1401 kinnitatud lähteülesanne. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualale kolme uue kortermaja ehitamine, kuhu on kavandatud ka äriotstarbelised ruumid ning olemasoleva ajaloolise tootmishoone ümberehitamine korterelamuks.

Planeeringu aluskaardina on kasutatud OÜ M.K. Konsultatsioonid 02.06.2006 koostatud geodeetilist alusplaani töö nr 65-06GEO.

Planeeritava ala asukoht on antud kaardil 1.

**Kaart 1. Situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir  
— krundipiir

## **2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS**

Planeeritav ala asub Supilinna linnaosas Oa tänava ja Kartuli tänava nurgal. Uute hoonete asukoha ja mahu määramisel on arvestatud Emajõe äärses frondis välja kujunenud hoonestuslaadi, Supilinna linnaosa üldplaneeringuga kavandatud Oa tänava hoonete mahtu ning ehitusjoont. Olemasolev tootmishoone tuleb lammutada, jättes alles vaid selle ajaloolise osa, mille maht sobitub ümbritsevasse hoonestusstruktuuri.

Krundile juurdepääsud on lahendatud ühtsetena - juurdepääs on lubatud ühe juurdepääsuna Oa tänavalt ja ühe juurdepääsuna Kartuli tänavalt. Lähiumbruses asuvate kruntide juurdepääsud ei ole ajaloolise krundistruktuuri säilumise tõttu moodustanud ühtset struktuuri ning seega ei ole nendega arvestamine planeeringualal linnaehituslikult vajalik.

Planeeringuala lähiumbruses asuvatele kruntidele juurdepääsud ja kontaktvööndi hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs on graafiliselt esitatud kaardil 2.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeringualal asuvad Oa 13 ja Oa 13a krundid. Kruntide sihtotstarve on tootmismaa.



*Oa 13 ja 13A kruntide detailplaneering*







Kokkuleppeid maakasutuse kitsenduse kohta planeeringuala kruntidel ei ole. Planeeringualale ulatub krundil Emajõe 9 asuva arhitektuurimälestise kaitsevöönd. Kruntide äärealadel kasvab väärtuslik kõrghaljastus mis kuulub säilitamisele. Olemasoleva olukorra iseloomustus on esitatud graafiliselt kaardil 3.

## 4. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 4.1 Planeeritava ala krundistruktuur

Planeeringuga ei nähta ette Oa 13 krundi jaotamist. Samuti säilib alajaama krunt olemasolevana. Kruntide piire tänavate suhtes ei muudeta.

Planeeritavate kruntide piirid on antud kaardil 4.

Planeeringueelsed ja planeeringujärgsed maakasutused on toodud tabelis 1.

**Tabel 1. Maakasutuse koondtabel**

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Oa 13	100% tootmishoonete maa (T)*	90 % korruselamumaa (EK)** 10 % ärimaa (Ä)*** 100%	4534 m <sup>2</sup>	4534 m <sup>2</sup>
Oa 13A	100% tootmishoonete maa	100% tootmishoonete maa	101 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>

\*T – tootmismaa 003;

\*\*EK – korruselamumaa 0011;

\*\*\*Ä – ärimaa 002.

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine” ja Vabariigi Valitsuse 29. aprilli 1996.a määrusele nr 120 “Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste muutmise”.

### 4.2 Kruntide ehitusõigused

Planeeringus on antud uute korterelamute võimalik hoonestusala krundil. Määratud on korterelamuks ümberehitatava hoone parameetrid. Alajaam säilib olemasolevas mahus. Hooned on kavandatud kuni kolmekorruselistena, kusjuures viimane korrus tuleb lahendada katusekorrusena tingimusel, kus viimase korruse ehitusalune pindala ei tohi ületada 50% esimese korruse ehitusalusest pinnast. Olemasolevale hoonele on lubatud peale ehitada täiskorrus. Katusekalle peab nimetatud hoonel olema 10-15 kraadi.

Hoonete kõrguste määramisel on arvestatud, et planeeringualale kavandatavate hoonete kõrgused ei tohi ületada kontaktvööndis olevate Emajõe 7 (suhteline kõrgus 11,325 m) ja Emajõe 9 (suhteline kõrgus 11,5 m) kõrguseid. Lubatud suurima ehitusaluse pindala määramisel on lähtutud põhimõttest, kus haljastatud alad ning elamute vahele kavandatav kompaktne vabaõhu mänguväljak ei oleks väiksema pindalaga, kui parkimisalad krundil. Hoonestuskava koos krundi ehitusõiguse ja haljastuse kontseptsiooniga on antud kaardil 4.

#### 4.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Planeeritud uuselamute hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud Supilinna linnaosa üldplaneeringust, millega on määratud elamumaadele hoonestusalade kavandamine tänavate äärde.

Krundi hoonestusalade piiritlemine ning nende sidumine krundi piiridega on antud kaardil 4.

#### 4.4 Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevate Kartuli ja Oa tänavate punaseid jooni ja liikluskorraldust.

Krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud nii vasak- kui ka parempöörded. Juurdepääsud krundile Oa 13 projekteerida minimaalselt 4,8 meetri laiused.

Parkimine on lahendatud krundil. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 ja Tartu Linnavalitsuse 19. septembri 2006 korraldusega nr 1401 väljastatud LÜ-068-2006 (korterite parkimiskohad pakutud võrdselt suurima lubatud korterite arvuga krundil). Juhul, kui parklate äärekivid projekteeritakse madalad, on lubatav parkla manööverdusala laiuse vähendamine kuni 5 meetrini.

**Tabel 2. Kruntide parkimisarvutus ja planeeritud parkimiskohtade arv**

krunt	planeeritud kinnistu sihtotstarve	ehitiste liigid krundil	max. suletud <sup>2</sup> brutopind m	normeeritud parkimiskohti	planeeritud parkimiskohti
Pos 1 Oa 13A	100 % toomismaa	alajaam	21	0	0
			<b>Kokku: 21</b>	<b>Kokku: 0</b>	<b>Kokku: 0</b>
Pos 2	90% elamumaa	32 korterit (4 korterelamut > 3-toaline korter)	2430	32	32
Oa 13	10% ärimaa	asutus - uus väikese küllastajate arvuga	270	2	2
			<b>Kokku: 2700</b>	<b>Kokku: 34</b>	<b>Kokku: 34</b>

Krundisisesed jalakäijate liikumissuunad on antud põhimõttelised ja täpsustuvad projekteerimise staadiumis.

Tänaväärsed jalgteed lahendada tänava projekti koosseisus.



#### **4.5 Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete vaheline tuleohutuskuja projekteerida vähemalt 8 meetrit. Käesoleva planeeringuga on planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP -2. Lähimad tuletõrje veevõtukohad on Herne-Marja tänavate ja Oa-Marja tänavate ristmikel.

#### **4.6 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga määratud hoonete ja rajatiste projekteerimise arhitektuurinõuded on antud kaardil 4 „Põhikaart“.

#### **4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringu lahendusega on näidatud säilitatavad ja likvideeritavad puud. Krundile on kavandatud ühtne vabaõhu puhke- ja virgestusala koos kõrghaljastuse rajamise alaga. Muud parameetrid (liik/liigid, istutusskeem, istikute arv jms) antakse ehitusprojekti mahus vastavalt kehtivale Tartu linna ehitusmäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt". Krundile kavandatud parklad tuleb katta kõvakattega. Istutatavate puude läbimõõt 1,5 m kõrguselt peab olema vähemalt 5 cm. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada haljastusmaterjali hoonega sidumise vajadust (lillekastid, ronitaimed). Jäätmekäitlemine lahendada projektiga jäätmemaja baasil. Jäätmemaja asukoht on näidatud kaardil 4.

#### **4.8 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

##### **4.8.1 Üldosa**

Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on planeeringus esitatud II köites (lisade kaustas). Krundisestest tehnovõrkude asukohad on antud põhimõttelisena ja kuuluvad täpsustamisele projekteerimise staadiumis.

##### **4.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vee- ja kanalisatsiooni ühendustorustik on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Säilitatud on olemasolev kanalisatsiooni liitumispunkt Kartuli tänaval ja planeeritud on veetorustiku liitumispunkt Oa tänaval De 110 veetorustikust. Tööst kõrvaldatavad torustikud on ette nähtud likvideerida.

Krundil asub tootmistegevusega seotud puurkaev mis kuulub tamponeerimisele. Sadevetekanaliseerimise planeerimisel on arvestatud Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanaliseerimise kavaga, AS K&H koostatud „Supilinna kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemid“ ning AS Entec koostatud Tartu

linna sademeveeskeemi korrektuur. Tänavatele sademeveetorustiku projekteerimisel arvestada eelpool nimetatud töödes määratud valgala vooluhulgaga ja Emajõe maksimaalsest veetasemest tingitud üleujutusohuga. Parklast sademevee immutamine ei ole lubatud. Parkla sademevee puhastamiseks projekteerida kinnistule õlipüüdur. Sademeveekanalisisatsiooni liitumispunktiks on määratud Kartuli tänaval asuv esimene kaev.

Detailplaneering on koostatud vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele 26.06.2007 INF/730.

#### **4.8.3 Soojavarustus**

Elamute soojavarustus on planeeritud maagaasivarustuse baasil vastavalt AS EG Võrguteenus poolt 08.06.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr L 1.1-1/58 "Lähteandmed Tartu linnas Oa 13 ja 13A kruntide detailplaneeringu koostamiseks". Liitumispunkt on määratud Oa tänaval paiknevale B-kategooria maagaasitorustikule. Liitumispunkti maksimaalne võimsus täpsustatakse liitumisavalduse esitamisel AS EG Võrguteenusele.

#### **4.8.4 Elektrivarustus**

Detailplaneeringuga on ette nähtud Oa 13 krundile uus liitumiskilp. Toide projekteerida Pos 1 asuvast komplektalajaama Oa 0,4 kV jaotlast maakaabliga. Liitumiskilp projekteerida vundamendile.

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tartu piirkonna poolt 13.06.2007 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 119349.

#### **4.8.5 Välisvalgustus**

Planeeringuga säilitatakse olemasolev tänavavalgustus.

Krundisisene välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis maakaabliga liitumiskilbist.

#### **4.8.6 Sidevarustus**

Olemasolevas situatsioonis on hooned varustatud sideühendusega. Täiendavate võimsuste vajadusel taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni teenuse osutajalt või tehnovõrkude valdajalt.

Kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on näidatud kaardil 5.

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

Tulenevalt Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusest nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“ on planeeringuala eritiüübiks elamurajoon.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud uuselamute ja olemasolevate hoonete vaheline hea nähtavus ning jälgitavus, uuselamute kuju võimaldab rakendada video- ja naabrivalvet;
- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus;
- juurdepääsud ja liikumisteed on konkreetselt määratletud.

Lisaks eeltoodule on hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- hoonete ja rajatiste juures kasutatavad värvid ja materjalid oleksid atraktiivsed;
- hoonete ja rajatiste materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende ja lukkude ning vabaajamänguväljakute elementide kvaliteedile.

#### **4.10 Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata Oa 13 krundile (Oa 13A krundi piirist kuni Oa 13 liitumiskilbini) liiniservituut OÜ Jaotusvõrk kasuks.

#### **4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuga seatakse krundi hoonestamisele ja heakorrastamisele järgmised keskkonnanõuded:

- parklad tuleb varustada õlipüüduritega;
- keelatud on rammvaiade kasutamine;
- jäätmemaja peab olema valmis enne hoonetele kasutusloa väljastamist.

### **5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Krundi hoonestab ja heakorrastab selle igakordne omanik. Planeeringukohane krundi haljastamine ja mänguväljaku ehitamine ning parklate ja juurdepääsuteede rajamine on hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks. Juhul, kui ehitustööde käigus rikutakse tänavate sõidutee katteid või muudetakse kõnniteede senist olukorda, peab selle vähemalt samaväärsena taastama krundi igakordne omanik enne hoonetele kasutusloa väljastamist. Samuti on hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks sademeveekanalisatsiooni kasutusloa olemasolu planeeringualalt kuni eesvooluni (Suur Emajõgi). Oa 13 krundi igakordne omanik on kohustatud välja ehitama krundisisese sademeveekanalisatsiooni koos puhastusseadmetega kuni liitumispunktini. Liitumispunktist kuni eesvooluni ehitab sademeveekanalisatsiooni AS Tartu Veevõrk, juhul kui ei lepita kokku teisiti.

Oa 13 A krundi piirile näha projektiga ette värvaga 1,5 m kõrgune puitlippaed. Aed ehitatakse välja krundi Oa 13 igakordse omaniku kuludega enne planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamist

## 6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond			Põhijoonis	
Linnamajanduse osakond		Rein Haak LMO juhataja	Tehnovõrgud	
Tartumaa Päästeteenistus		Margo Lempu juhataja	Põhijoonis	

### Koostöö toimumine:

1. EG Võrguteenus – kooskõlastatud 29.08.2007 nr 584 (vt. lk. 17);
2. AS Tartu Veevärk – üle vaadatud 28.09.2007 nr 695 (vt. lk. 17);
3. OÜ Jaotusvõrk – kooskõlastatud 05.09.2007 nr 6365 (vt. lk. 17);
4. OÜ Põhivõrk – kooskõlastatud 05.09.2007 (vt. lk. 17).