

## **SISUKORD**

### **SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA ESMÄRGID.....	2
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	2
3. PLANEERINGU KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	2
4. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	3
4.2. Kruntide ehitusõigused.....	3
4.3. Kruntide hoonestusalade piiritlemine.....	3
4.4. Teede ja tänavate asukohad, liiklus- ja parkimiskorralduse üldise põhimõtted.....	3
4.5. Haljastamise ja heakorramise põhimõtted.....	3
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	3
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	4
4.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.7.2. Veevarustus (sh tuletõrje veevarustus).....	4
4.7.3. Kanalisatsioon.....	4
4.7.4. Elektrivarustus.....	4
4.7.5. Sidevarustus.....	4
4.7.6. Soojavarustus.....	4
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	5
4.9. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	5
4.10. Servituutide vajaduse määramine ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused.....	5
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	5
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA....	6
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA.....	7

### **KAARDID**

Kaart 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 5000.....	8
Kaart 2: Linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	9
Kaart 3: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	10
Kaart 4: Põhikaart	M 1 : 500.....	11
Kaart 5: Planeeritud maaksutus ja kitsendused	M 1 : 500.....	12
Kaart 6: Tehnovõrgud	M 1 : 500.....	13
Kaart 7: Planeeritud liitumine gaasi- ja keskküttetorustikuga	M 1 : 1000.....	14

### **LISAD**

1. Ristlõige planeeringualast	M 1 : 300.....	15
-------------------------------	----------------	----

## **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRGID**

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Matti Ainson'i ja Heiki Ainson'i poolt volitatud Kaido Kullamaa ettepanek detailplaneeringu algatamiseks ning Tartu Linnavalitsuse 11.12.2007 a. korraldusega nr 1455 kinnitatud "Ujula 45 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine". Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi jagamine kaheks olemasoleva hoone ja kavandatud hoonete vahel ning kahe uue kortermaja planeerimine.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud OÜ M.K. Konsultatsioonid poolt 26.01.2007 koostatud geodeetilist alusplaani „Ujula tn 45 geodeetiline alusplaan“ töö nr 95-07 GEO.

Planeeritava ala asukoht on antud kaardil 1.

## **2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeringuala suurusega 4550 m<sup>2</sup> asub Ülejõe linnaosas. Planeeringualal asuval kinnistul katastritunnusega 79514:001:0003, mille pindala on 3932 m<sup>2</sup> ja maa kasutamise sihtotstarve 100 % elamumaa, asub üks amortiseerunud elamu ja abihooned. Krundi Staadioni tn. poolsel küljel on loodusliku uuendusena välja kasvanud kõrghaljastus. Ujula tn ääres (krundi lõuna nurgas) kasvab tähelepanuväärsete mõõtudega tamm.

Juurdepääs krundile on tagatud Ujula tänavast.

Krundi osas ei ole määratud servituute, puuduvad ka muud kinnisomandi kitsendused.

Planeeritava ala piir, olemasolev krundipiir ning kontaktvööndis asuvate kruntide piirid on toodud kaardil 3 „Olemasolev olukord“.

## **3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSED**

Planeeringuala asub väljakujunevas suuremas elumupiirkonnas, kus vaheldumisi on traditsioonilisi majapidamisi ja uushoonestusega krunte.

Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikke ja funktsionaalseid seoseid iseloomustavad järgmised näitajad:

- Planeeringuala piirneb Ujula tänavaga ning seetõttu on olemas hea ühendus kesklinnaga.
- Krundi hoonestamisel on vaja arvestada tänava perspektiivse laiendamise ning kogu tänava perimeetril (alates Lubja tänavast) kavandatava uue hoonete frondiga. Hoonete mahu ja rütmi määrab hoone aadressiga Ujula tn. 49.

Ülevaade planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikest ja funktsionaalsetest seostest on esitatud kaardil 2 "Linnaehituslikud seosed".

## **4. PLANEERIMISE LAHENDUS**

### **4.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringuga nähakse ette olemasoleva krundi jaotamine kaheks. Kavandatavad kruntide piirid ning kruntide suurused on toodud kaardil 4 "Põhikaart".

### **4.2 Kruntide ehitusõigused**

Kruntide ehitusõigus on antud vastavalt planeeringu lähtetingimustele ja on kajastatud kaardil 4 "Põhikaart". Uute hoonete kõrguse määramisel on aluseks võetud Ujula tn. 49 hoone kõrgus (suhteline kõrgus 11,9 m ja absoluutkõrgus 47,1 m). Krundi Pos 2 osas seatakse planeeringuga tingimus, kus olemasoleva hoone remontimisel või renoveerimisel (uuendamisel) tuleb säilitada hoone välisilme.

### **4.3 Kruntide hoonestusalade piiritlemine**

Kaardil 4 "Põhikaart" on kajastatud lubatavad hoonestusalad kruntidel. Pos 1 uushoonete kohustuslik ehitusjoon on määratud krundi Ujula tn. 49 hoone ehitusjoone järgi. Väljaspoole hoonestusala on hoonete ehitamine keelatud.

### **4.4 Teede ja tänavate asukohad, liiklus- ja parkimiskorralduse üldised põhimõtted**

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Ujula tänavalt.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskohtade arv vastab planeeringu lähtetingimustele. Krundi pos 1 parkimine on osaliselt lahendatud ka nõlvaaluse parklana, milleks tuleb ette näha nõlva süvendustööd ja kindlustamine. Nõlva süvendamise ja kindlustamise eelselt tuleb läbi viia ehitusgeoloogiline uuring, et välja selgitada tehnilised meetmed nõlva vajumise vältimiseks. Pos 1 krundile kavandatud parkla tuleb varustada õlipüüduriga.

### **4.5 Haljastamise ja heakorrastamise põhimõtted**

Livideeritav, säilitatav kõrghaljastus ning kavandatava haljastusega alad on näidatud kaardil 4 "Põhikaart". Planeeringuga ei tooda välja üksikuid istutatavaid puid krundil. Krundile on kavandatud ühtne vabaõhu puhke- ja virgestusala koos kõrghaljastuse rajamise alaga. Muud parameetrid (puude 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. Ujula tn. äärne tamm kuulub säilitamisele, krundile pos 2 suunduva juurdepääsutee osas on lubatud vaid täiendava killustiku pealevedu, puuvõra ulatuses on keelatud äärekivide paigaldamine.

### **4.6 Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud tuleb lahendada vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a. määrusele nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Käesoleva planeeringuga on hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 2.

## **4.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### **4.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringualal asub olemasolevalt üks elamu koos abihoonetega. Elamu on varustatud elektri- ja sideühendustega.

### **4.7.2. Veevarustus (sh tuletõrje veevarustus)**

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 02.09.2008.a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/858.

Mõlemale krundile on planeeritud veeühendus Ujula tänava veetorustikust De 110. Pos 1 paiknevad hooned tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Hoonetevaheline torustik on tehnovõrkude kaardil näidatud tinglikuna ja tuleb täpsustada projekteerimise staadiumis vastavalt tehnoruumide asukohale.

Lähim tuletõrje veevõtukoht (maa-alune tuletõrjehüdrant) on Lubja tänaval planeeringualast ca 55 meetri kaugusel ja näidatud kaardil 7.

### **4.7.3. Kanalisatsioon**

Nii olme- kui ka sademeveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 02.09.2008.a väljastatud tehnilistele tingimustele INF/858.

Reovee eesvooluks on planeeritud Ujula tänava reoveekollektor De 500. Mõlemale planeeritavale krundile on kavandatud tänaval asuvast kollektorist iseseisev ühendus. Sademeveekanaliseerimise eesvooluks on planeeritud Ujula tänava sademeveetorustik De 250, mis on välja ehitatud kuni Lubja tänavani. Planeeritavate kruntide sademeveetorustiku ühendamise eeltingimuseks on välja ehitatud Lubja tänava sademeveetorustik.

Pos 1 parklate sademevee puhastamiseks on parkimisalale planeeritud õlipüüdur.

### **4.7.4. Elektrivarustus**

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt 04.09.2008 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 150269.

Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ettenähtud Pos 2 ja Ujula tn 43 kruntide piirile vundamendil 3-e arvestiga liitumiskilp, mis saab toite maakaabliga olemasolevast õhuliinist. Elektritoited liitumiskilbist elamute peakilpidesse näha ette maakaablitega. Samuti näha ette maakaablitega kõik krundisisesed toited, sh välisvalgustuse kaablid, millede asukohad määrata parkla projekteerimise käigus. Kaablite paigutamine olemasolevatele puudele lähemale kui 2 m ei ole lubatud. Olemasolev krundisise õhuliin (olemasoleva elamu toide) on ette nähtud likvideerida.

Tänavavalgustus lahendatakse Ujula tn. projekteerimise käigus.

### **4.7.5. Sidevarustus**

Sidevarustust antud planeeringuga ei muudeta.

Täiendavate võimsuste vajadusel taotleda tehnilised tingimused telekommunikatsiooni teenuse osutajalt või tehnovõrkude valdajalt.

### **4.7.6. Soojavarustus**

Soojavarustus on lubatud lahendada lokaalkütte, gaasi ja kaugkütte baasil.

Planeeringuga on määratud kaugkütte- ja gaasitrasside asukohad koos võimalike liitumiskohtadega.

Kõik tehnovõrgud koos liitumispunktidega on näidatud kaardil 6 "Tehnovõrgud" ja kaardil 7 "Planeeritud liitumine gaasi- ja keskküttetorustikuga".

#### **4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei asu keskkonnaohtlikke objekte. Hoonete kütmisel ei tohi kasutada kivisütt ja raskeõlisid, et vältida suurt tahmamist.

Parkla tuleb varustada õlipüüduriga

#### **4.9 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Põhilised arhitektuurinõuded ehitistele on antud kaardil 4 "Põhikaart" toodud tabelis. Täiendavalt seatakse planeeringuga järgmised tingimused:

1. hoone välisviimistluses ei tohi kasutada algseid matkivaid materjale;
2. hoonete peasissekäik peab olema tänava poolt.

Uushoonete arhitektuur tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

#### **4.10 Servituutide vajaduse määramine ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Servituutide määramise vajadus planeeringualal puudub.

Nii maapealsete kui -aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002. a määrust nr 211 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus";
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr 213 „Surveseadmete kaitsevööndi ulatus“.

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

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

- on tagatud olemasolevate hoonete vaheline hea nähtavus ning jälgitavus, hoonete kuju võimaldab rakendada video- ja naabrivalvet;
- 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, lukkude jms. elementide kvaliteedile.

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

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ühendused tehnovõrkudega rajatakse krundiomanike ja võrguvaldajate omavaheliste kokkulepete alusel.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002 a. määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise korrale“.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

**6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ  
VÕRGUETTEVÕTETEGA**

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	24.08.09	Margo Lempu juhataja	Kaart 4	
Tartu LV LMO				
Tartu LV AEO arhitektuuriteenistus				

OÜ Jaotusvõrk 17.08.2009, juhtivspetsialist Enn Kitsnik;

AS Tartu Keskkatlamaja 17.08.2009, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose;

AS EG Võrguteenus 17.08.2009, Andrus Mulla;

AS Tartu Veevärk 12.08.2009, arendusjuht Peeter Pindma.

***NB! Võrguettevõtete kooskõlastuste asukoht on Ujula 45 krundi detailplaneeringu II kaust (protsessi dokumendid).***