



## PLANEERINGU KOOSSEIS. Tekstiline osa. Seletuskiri

<u>1. Ülesande koostamise alus</u>	<u>4</u>
<u>2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg</u>	<u>4</u>
<u>3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid</u>	<u>4</u>
<u>4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks</u>	<u>5</u>
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
4.4. Kruntide ehitusõigus	10
4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine	11
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
4.8. Ehitistevahelised kujad	14
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	14
4.9.1. Üldosa	14
4.9.2. Sadevete ja olmereovete kanaliseerimine	14
4.9.3. Välisveevarustus	15
4.9.4. Soojavarustus	15
4.9.5. Elektrivarustus	15
4.9.6. Sidevarustus	16
4.9.7. Gaasivarustus	16
4.9.8. Välisvalgustus	16
4.9.9. Tehnovõrkude tehnilised näitajad	16
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	17
4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	17
4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	17
4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele	17
4.14. Servituutide vajaduse määramine	18

4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	19
4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
4.18. Planeeringu rakendamise võimalused	20
<i>5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised</i>	<i>20</i>
<i>6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine</i>	<i>21</i>
<i>7. Kooskõlastuste kokkuvõte</i>	<i>21</i>

### Graafiline osa. Kaardid ja joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000;	lk 23
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 24
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 25
4. Põhijoonis, M 1: 500	lk 26
4a. Lõige M 1: 200	lk 27
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500	lk 28
6. Tehnovõrkude planeering, M 1: 500	lk 29
7. Illustreeriv joonis	lk 30

## **1. Ülesande koostamise alus**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on AS Colordia esindaja Meelis Tomberg.

## **2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg**

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Ranna tee 1, Ujula 64 ja Liiva 10 maaüksusi ning osaliselt Liiva ja Ujula tänavate maaala, Ranna teed ning Suur- Emajõe kaldaala. Planeeritava ala suurus on ca 2,3 ha. Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud jooniste paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaüksuste territooriumile.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu Ranna tee 1 jaotamine kruntideks ja kruntide ehitusõiguse määramine korruselamute projekteerimiseks ning püstitamiseks. Planeeritavate kruntide omanikud ja kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

### **Ranna tee 1**

- krundi omanik- AS Colordia
- krundi maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike hoonete maa
- krundi pindala- 13 893 m<sup>2</sup>

### **Liiva 10**

- krundi omanikud- Enn Erlich ja Lea Erlich
- krundi maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa
- krundi pindala- 1646 m<sup>2</sup>

### **Ujula 64**

- krundi omanik- Tartu Elamuhalduse AS
- krundi maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa
- krundi pindala- 597 m<sup>2</sup>

Planeeringualasse jääv muu maa-ala on reformimata riigimaa.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

## **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 28.01.2004.a;
- Ranna tee 1, Liiva 10 kruntide ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP LÜ-014-2004, mis on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 04.03.2004.a otsusega nr 264.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid;
- Tartu Linnavolikogu 6.10.1999.a määrus nr 99 `Tartu linna üldplaneeringu

- kehtestamine`;
- koostamisel olev Tartu Linnavolikogu 9.05.2002.a otsusega nr 551 algatatud Tartu linna üldplaneeringu muutmine;
  - Tartu Linnavolikogu 19.09.2002.a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõega ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering;
  - Tartu Linnavolikogu 13.02.2003.a määrusega nr 21 kehtestatud Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneering;
  - Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine`;
  - Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend `Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded`;
  - Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a määrus nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus`;
  - Elamugrupp Tartus Ranna tee 1. Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. Oü Alusgeoloogia. Tartu 2004.

#### **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Avek Maa poolt (litsentsid nr 554 MA- k, 413 MA, EE 10304) jaanuaris 2004.a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr AM- 103/04).

##### **4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala hõlmab täielikult maaüksusi Ranna tee 1, Ujula 64 ja Liiva 10 ning osaliselt Liiva ja Ujula tänavate maa-ala, Ranna teed ning Emajõe kaldaala.

Andmed olemasolevate kruntide kohta:

##### **Ranna tee 1**

- krundi omanik- AS Colordia
- krundi maakasutuse sihtotstarve- ühiskondlike hoonete maa
- krundi pindala- 13 893 m<sup>2</sup>

##### **Liiva 10**

- krundi omanikud- Enn Erlich ja Lea Erlich
- krundi maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa
- krundi pindala- 1646 m<sup>2</sup>

##### **Ujula 64**

- krundi omanik- Tartu Elamuhalduse AS
- krundi maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa
- krundi pindala- 597 m<sup>2</sup>

Planeeringualasse jääv muu maa-ala on reformimata riigimaa.

Planeeringualal kehtib 2002.a kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõega ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub eelpool nimetatud planeering käesoleva detailplaneeringuala piires kehtetuks.

Planeeringualale ulatuvad mitmed olemasolevad kitsendused- meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsetsoon, arheoloogiline kaitsevöönd, kaldaala veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, kallasrada (vt joonis nr 2).

Vastavalt **Veeseaduse** § 10 on **kallasrada** kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit, suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. Planeeringu joonistele on kantud 10m laiune kallasrada mõõdetuna kalda nõlva ülemisest servast.

Vastavalt **Veeseaduse** § 28 on **veehaarde sanitaarkaitseala** joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.

Planeeringu joonistele on kantud arvutuslik Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitseala vastavalt Tartu linna üldplaneeringule. Planeeringualale ulatuva sanitaarkaitseala ulatus on ca 300m äärmisest puurkaevu teljest (Tartu Linnavalitsuse inseneriteenistuse andmed).

Vastavalt **Veeseaduse** § 29 moodustatakse **veekaitsevöönd** vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks veekogu kaldaalal. Veekaitsevööndi ulatus tavalisest veepiirist on Suur- Emajõel 10m.

Tavaline veepiir on käesoleva seaduse tähenduses maakatastri kaardil märgitud veekogu piir. Veekaitsevööndi ulatus ja tavaline veepiir on märgitud planeeringu joonistele.

Vastavalt **Looduskaitseaduse** § 37 on kalda **piiranguvööndi** laius üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel 100 meetrit.

Vastavalt **Looduskaitseaduse** § 38 on kalda **ehituskeeluvöönd** linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel hoonestusega alal 50 meetrit ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel 50 meetrit.

Kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluvööndi ulatus on kantud planeeringu joonistele.

Planeeringualale ulatub **arheoloogiline kaitsevöönd** (kantud ka planeeringu joonistele). Vastavalt Tartu Linnavalitsuse 11.03.1993. a määruse nr 126 lisa 3-le võtab arheoloogiline kaitsevöönd riikliku kaitse alla kultuurikihi Tartu vanalinnas keskaegse linnamüüri piiratud alal ning lähemates keskaegsetes eeslinnades, koos selles sisalduvate ehitusosade, rajatiste, matuste ning ajaloolist väärtust omavate üksikleidudega muinasajast kuni 18.saj.viimase veerandini vastavalt lootelule linnavalitsuse määruse nr. 126 lisa 1 ning lisa 2 pideva punase joonega tähistatud ulatuses. Arheoloogiline kaitse laieneb ka Emajõe põhjale ja kaldaäärte kultuurikihile Kvissentali ja Ihaste vahel (20 m veepiirist) vastavalt linnavalitsuse määruse lisadele 1 ja 2.

Tartu Linnavalitsuse 11.03.1993.a määruse nr 126 lisa 1 on toodud arheoloogilises kaitsevööndis tegutsemise kord. Vastavalt sellele:

1. Igasugustele mulla-, remont- või ehitustöödele, millega kaasneb ajaloolise väärtusega

kultuurkihi ja sellega seonduvate muististe hävitamine või ümberpaigutamine, peavad eelnema arheoloogilised uuringud.

2. Arheoloogilise kaitsevööndi hoonestamisel ja ümberkujundamisel peab projekteerija võimalikult arvestama ajalooliselt väljakujunenud linnapildi ja maapinna ning veekogude konfiguratsiooniga.

3. Kaitsevööndis kavandatavad mulla-, ehitus- või muud kultuurkihi hävitamise ja ümberpaigutamisega seotud tööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga juba lähteülesande staadiumis. Projektide kooskõlastamise eest vastutab projekteerija.

4. Kaitsevööndi alal oleva hoonestuse keldrikorrustel tehtavad remont-, mulla- või ehitustööd ning nende projektdokumentatsioon tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarheoloogiga.

5. Arheoloogiliste uuringute iseloomu, ulatuse ja läbiviimise korra kaitsevööndis ja selle eraldiasuvatel objektidel, samuti ka ehitustööde käigus avastatud kinnismuististe alal, määrab vastavuses teadusliku uurimistööde nõuete ja kehtiva seadusandlusega kindlaks linnaarheoloog.

6. Uurimistööde juhendajad on kohustatud esitama linnaarheoloogile nõuetekohase teadusliku aruande ja andma korrastatud leiuainese üle enne järgmist välitööde hooaega.

7. Arheoloogilisi väliuurimisi ja kameraaltöid finantseerib vastavalt kehtivale seadusandlusele objekti tellija.

8. Ehitus- või mullatööde käigus avastatud arheoloogilistest muististest, sh. matustest, on tööde teostaja kohustatud teatama linnaarheoloogile, seiskama töö ja säilitama leiukohta muutumatul kujul muistse iseloomu kindlakstegemiseks kuni 7 päeva jooksul.

9. Tartu linna territooriumilt arheoloogiliste kaevamiste käigus või juhuleidudena kogutud muinasleiud kuuluvad säilitamisele Tartu museoloogilistele nõuetele vastavates hoidlates.

10. Linnaarheoloog teostab kontrolli arheoloogiliste väliuurimiste käigu, rakendatava meetoodika ja leiuainese säilitamistingimuste üle ning teeb vajaduse korral ekspertiisi arheoloogiliste ekspeditsioonide poolt koostatud kaevamiseelarvete kohta.

11. Linnaarheoloog teostab arheoloogilist luuret uute muististe väljaselgitamise eesmärgil ning inspektsiooni kaevetööde üle Tartu linna territooriumil.

12. Kaitsevööndi piiridest väljaspool avastatud kinnismuistis lülitatakse kaitsevööndi objektide hulka pärast selle iseloomu kindlaksmääramist arheoloogiliste kaevamiste või luure käigus.

13. Arheoloogilise kaitsevööndi ja selle eraldiasuvate objektide alal arheoloogiaametiga kooskõlastamata mulla- või ehitustööde eest, mis on kahjustanud kultuurkihti või viimasega seonduvaid ehitusi, resp. nende osi, karistatakse vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Ranna tee 1 krunt on hoonestatud. Krundil paiknevad mitmed eriotstarbelised ehitised-osaliselt lammutatud (endine) kolmekorruseline õppehooneks planeeritud ehitus, metallist kõrvalhoone ja ühekorruseline puidust paadikuur. Liiva 10 krunt on samuti hoonestatud, krundi jõepoolses osas asetseb kahekorruseline puitlamu ja sellest põhjapool puidust abihoone. Ujula 64 maaüksusel paikneb 2-korruseline elamu ja 1-korruseline abihoone. Nimetatud hooned on amortiseerunud.

Vastavalt geoloogilise uuringu aruandele moodustavad pinnakatte muda (kiht 2), turvas (kiht 3), tolmlüüv (kiht 4), liivsavi (kiht 5), keskliiv (kiht 6), veerised ja munakad (kiht 7) ning ümbersetitatud devoni materjal (kiht 8). Pinnasevesi oli uuringute ajal 0.3...1.15m sügavusel maapinnast. Uuringu ajal (aprill 2004) oli tegu maksimumilähedase pinnaseveetasemega. Ehitusgeoloogilised tingimused on keerulised.

Ranna tee 1, Ujula 64 ja Liiva 10 krundid on haljastatud. Lehtpuude grupid paiknevad Ranna tee 1 krundi kesk- ja kirdeosas, üksikud puud jõepoolses küljes. Liiva 10 väärtuslikum kõrghaljastus asub Liiva tn poolses osas. Ranna tee haljastus ja valgustus on amortiseerunud. Berliini paplistest moodustuv allee on võimas kuid muutunud varisemisohtlikuks.

Planeeritavatel kinnistutel on mitmed krundisisesed kruusa- ja asfaltkattega liikumisteed ja parkimisplatsid. Lisaks on Ranna tee 1 krundi lääneosas palliplats.

Juurdepääsud Ranna tee 1, Ujula 64 ja Liiva 10 kinnistutele on olemasolevatelt tänavatelt. Ranna tee1 kinnistule pääseb Lubja tänavalt otse tänavaalalt ja Liiva tänavalt on juurdepääs Liiva 10 krundi kaudu. Liiva 10 krundile on pääs otse Liiva tänavalt, Ujula 64 maaüksusele otse Ujula tänavalt.

Planeeringualasse jäävad tänavad (Ujula, Liiva tn) on kruusa ja osaliselt asfaltkattega ilma kõnniteedeta kahesuunalise liiklusega teed. Ranna teel on lubatud vaid kergliikluse liiklemine.

Planeeritavate kinnistute reljeef on tasane üksikute järsemate nõlvadega Ranna tee 1 krundi kesk- ja kaguosas. Üldine reljeefi lang on kirdest edelasse, jõe suunas.

Planeeritavad kinnistud on varustatud tehnovõrkudega.

Planeeringualal (Ranna tee 1 maaüksusel) paikneb 1950.a rajatud puurkaev, mida käesoleval ajal ei kasutata.

#### **4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala paikneb Tartu kesklinnast ca 1 km põhja suunas üle Emajõe.

Planeeringuala paikneb kvartalis, mis piirneb lõunast Ranna teega, läänest Lubja, põhjast Ujula ja idast Liiva tänavatega. Kirdest, kagust, loodest ja põhjast külgneb Ranna tee 1 kinnistu 1-2 korruseliste pereelamutega, edelast ja lõunast Emajõega. Piki Emajõe kallast kulgeb puistestega kergliiklustee – Ranna tee. Lähim sild paikneb Kroonuaia – Sauna sihil, üldplaneeringuga on ette nähtud jalakäijate silla rajamine Marja-Lubja sihile ning autosilla rajamine Tuglase tänava pikendusele. Lähim kauplus on `Konsum` Sauna-Ujula tn ristmiku piirkonnas, lähim koolimaja ja lasteaed asuvad Raadi linnaosas. Lähimad bussiliiklusega tänavad on Narva maantee ja Puiestee tänav.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt 1-2 korruseline puithoonestus, mis valdavalt on amortiseerunud. Kruntidel paikneb lisaks põhihoonele ka mitmeid abihooneid- kuure. Hoonetevaheline kaugus ei ole piisav, et tagada tuleohutusnõudeid.

Osadel kontaktvööndi kruntidel puudub tsentraalne veevarustus ja kanalisatsioon.

Uuemate hoonete ehitusjoon kontaktvööndis on viidud tänavast eemale, vanad hooned paiknevad tänavapoolsel krundipiiril. Ranna tee ehitusjoon on katkendlik, TÜ spordihoone paikneb krundi sügavuses kaldajoonest kaugemal. Liiva 2, 4 ja 10 hoonestus moodustab ühtse jõepoolsel krundi piiril paikneva hoonestusjoone, Ranna tee 3 hoonestus on taas jõepoolsest krundi piirist kaugemale lükatud.

Domineerivad madalakaldelised eterniit ja plekkkattega katused.

Kontaktvööndisse (planeeringualast loodesse) jääb mitu garaaziblokki.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on vaheldusrikas. Ujula ja Liiva tn äärsed üksikelamutega hoonestatud kinnistud on valdavalt alla 1000 m<sup>2</sup> suurused, vastukaaluks Lubja tn



garaazibokside maa-alad, kus ühe garaaziboksi juurde kuuluva maa-ala suurus jääb ca 40 m<sup>2</sup> piiresse ja Ranna tee 1, 3 ning Lubja 1a ulatuslikumad maaüksused, mille suurused kõiguvad ca 3400 m<sup>2</sup>-st kuni 13800 m<sup>2</sup>-ni. Sisuliselt eraldub tänavate äärne tihe krundistruktuur (ja hoonestus) kvartalisisestest ulatuslikematest maaüksustest.

Kontaktvööndis on iseloomulik piirdeaedade esinemine.

Kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon sotsiaalmaa, kehtiva detailplaneeringuga on Ranna tee 1 maakasutuse sihtotstarbeks määratud ühiskondlike hoonete maa ja Liiva 10 ning Ujula 64 väikeelamumaa. Koostamisel oleva üldplaneeringu muutmise ettepanekus on Liiva 10 ja Ujula 64 juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa ja Ranna tee 1- väikeelamumaa ning korruselamumaa. Käesolev detailplaneering järgib Ranna tee 1 ja Liiva 10 osas üldplaneeringu muudatuse ettepanekut.

Planeeringualasse jäävad Ujula ja Liiva tänavad on kahe-suunalise liiklusega kruusa ja osaliselt asfaltkattega kõnniteedeta tänavad. Ranna tee on Emajõe ääres kulgev kergliiklusele ette nähtud kruusakattega tänav. Juurdepääsud planeeringualale on eelpool mainitud tänavatelt.

Juurdepääsude osas näeb planeering ette mõningased muudatused. Liiva 10 juurdepääsutee säilib olemasolevalt kohalt, läbi Liiva 10 kulgev juurdepääs planeeritavale Ranna tee 1 kinnistule likvideeritakse. Lubja tänavalt säilib juurdepääs olemasolevalt kohalt. Lisa juurdepääs on planeeritud Ujula tänavalt Ujula 64 maaüksuse kaudu.

Planeeringualasisene planeeritud liiklusskeem vt joonis nr 3 ja nr 4.

#### 4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

<i>Krundi aadress/ pos number</i>	<i>DP-eelne krundi pindala m<sup>2</sup></i>	<i>DP-järgne krundi pindala m<sup>2</sup></i>	<i>DP eelne krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>DP-järgne krundi kasutamise sihtotstarve</i>
Ranna tee 1/ <b>pos 1</b>	13893m <sup>2</sup>	1470m <sup>2</sup>	ühiskondlike hoonete maa	0011. korruselamumaa -EK
Ranna tee 1/ <b>pos 2</b>		1532m <sup>2</sup>		0011. korruselamumaa -EK
Ranna tee 1/ <b>pos 3</b>		1288m <sup>2</sup>		0011. korruselamumaa -EK
Ranna tee 1/ <b>pos 4</b>		1768m <sup>2</sup>		0011. korruselamumaa -EK
Ranna tee 1/ <b>pos 5</b>		752m <sup>2</sup>		0051. üldmaa- Üm
Ranna tee 1/ <b>pos 6</b>		2132m <sup>2</sup>		0011. korruselamumaa -EK

<i>Krundi aadress/ pos number</i>	<i>DP-eelne krundi pindala m<sup>2</sup></i>	<i>DP-järgne krundi pindala m<sup>2</sup></i>	<i>DP eelne krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>DP-järgne krundi kasutamise sihtotstarve</i>
Ranna tee 1/ <b>pos 7</b>		2576m <sup>2</sup>		0011. korruselamumaa -EK
Ranna tee 1/ <b>pos 8</b>		2374m <sup>2</sup>		0011. korruselamumaa -EK
Liiva 10/ <b>pos 9</b>	1646m <sup>2</sup>	1646m <sup>2</sup>	0010. väikeelamumaa -EE	0010. väikeelamumaa -EE
Ujula 64/ <b>pos 10</b>	597m <sup>2</sup>	597m <sup>2</sup>	0010. väikeelamumaa -EE	007. transpordimaa- L
<b>pos 11</b>	osa reformimata riigimaast	5678m <sup>2</sup>	-	0051. üldmaa- Üm

#### 4.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

<i>Pos nr</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Suurim lubatud korterite arv</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
<b>pos 1</b>	0011. korruselamumaa -EK	14	1	1. ja 2. korrus 400m <sup>2</sup> 3. korrus 200m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 44.20
<b>pos 2</b>	0011. korruselamumaa -EK	14	1	1. ja 2. korrus 400m <sup>2</sup> 3. korrus 200m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 44.20
<b>pos 3</b>	0011. korruselamumaa -EK	14	1	1. ja 2. korrus 400m <sup>2</sup> 3. korrus 200m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 44.20
<b>pos 4</b>	0011. korruselamumaa -EK	15	1	1. ja 2. korrus 400m <sup>2</sup> 3. korrus 320m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 44.70
<b>pos 5</b>	0051. üldmaa- Üm			Lastemänguväljaku ja haljasala maa-ala. Krundi ei hoonestata.	
<b>pos 6</b>	0011. korruselamumaa -EK	27	1	1. korrus 700m <sup>2</sup> 2. korrus 550m <sup>2</sup> 3. korrus 450m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 45.70

<i>Pos nr</i>	<i>Krundi kasutamise sihtotstarve</i>	<i>Suurim lubatud korterite arv</i>	<i>Hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	<i>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	<i>Hoonete suurim lubatud kõrgus</i>
pos 7	0011. korruselamumaa -EK	21	1	1. - 2. korrus 500m <sup>2</sup> 3. korrus 400m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 44.80
pos 8	0011. korruselamumaa -EK	21	1	1. - 2. korrus 500m <sup>2</sup> 3. korrus 400m <sup>2</sup>	max parapeti või harja absoluutkõrgus 44.80
pos 9	0010. väikeelamumaa -EE	2	3	max 30% krundi pindalast - 494m <sup>2</sup>	harja max absoluutkõrgus 44.00 räästa max absoluutkõrgus 40.00
pos 10	007. transpordimaa- L			Teed ja haljasala, maa-ala liidetakse perspektiivis Ujula tänava koosseisu.  Avalik kasutus.  Krundi ei hoonestata.	
pos 11	0051. üldmaa- Üm			Krundi ei hoonestata.  Avalik kasutus.	

Ranna tee 1 maaüksuse põhjal moodustatavatel kruntidel ja pos 10 krundil paiknevad olemasolevad hooned kuuluvad lammutamisele. Erandiks on pos 6 krundil paiknev hoone, mille soklikorrus säilitatakse osaliselt ja seda kasutatakse uue hoone koosseisus. Pos 9 krundil olemasolev hoonestus säilib, lisaks on ette nähtud üks uus hoonemaht. Muud likvideeritavad rajatised vt planeeringu põhijooniselt.

#### **4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus jms) ja võimaliku parkimiskorraldusega. Jõeäärsetel kruntidel (pos 1, 2, 3) on kohustuslik ehitusjoon määratud kaldajoonest lähtuvalt, pos 9 krundil on kohustuslik ehitusjoon määratud Liiva tn äärsele krundipiirile. Teistel kruntidel kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

#### **4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringualasse jäävad osaliselt Liiva, Ujula ja Ranna tee maa-alad.

Varemaplaneeritud tänavaalade lahendus (Ujula, Lubja ja Liiva tn) vt 2002.a kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõega ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneeringust. Varasemat planeeringut nimetatud tänavate osas ei muudeta.

Planeeritud lahendus näeb ette Ranna tee 4m laiuse kattega kergliiklusteena, kus

jalakäijad on jalgratturitest teemärgistusega eraldatud.

Ranna tee äärde on planeeritud lautrite ja väikejuvvahendite paigutus- ning randumisala. Randumisala tehniline lahendus lahendatakse projektiga.

Liiva tänavalt näeb planeeringulahendus ette sõidukite juurdepääsu vaid Liiva 10 (pos 9) krundile, pos 1- pos 8 kruntidele on juurdepääs planeeritud Ujula tänavalt pos 10 krundi kaudu (võimalik juurdepääs pos 1- pos 8 kruntidele on ka Lubja tänavalt mööda varemplaneeritud teekoridori). Pos 11 krundile on juurdepääsud Liiva ja Lubja tänavatelt. Kergliikluse juurdepääsud on planeeritud samadest kohtadest, kus sõidukitel. Ranna teel on lubatud vaid kergliikluse liiklemine.

Ujula tänavalt on planeeritud uus juurdepääsutee koridor, kus 6m laiuse sõidutee ühel küljel on 3m laiune haljasvöönd ja teisel pool 3.5m laiune haljasvöönd. Viimati nimetatud vöönd eraldab sõiduteest 2m laiust kõnniteed. Kõnniteed eraldab teiselt poolt krundi piirist ca 5m laiune haljasriba (vt joonis nr 4). Varemplaneeritud juurdepääsuteed Lubja tänavalt planeeringuga ei muudeta.

Krutide siseselt – pos 1 kuni pos 8- on juurdepääsuteed ja parkimisalad lahendatud servituutidega. Kogu planeeringuala sisene (pos 1- pos 8) liikluskorraldus lahendada õuealana (kiiruse piirang ja künnised või muu liikluse rahustamise meetod).

Planeeringuala siseselt on liikluskorraldus lahendatud kahe-suunalise liiklusena. Lisaks sõidukite liiklemisaladele on planeeritud ka jalakäijatele eraldi liiklemistsoonid kõnniteede näol sõidukite liikumisalade kõrval (vt joonis nr 4).

Sõidukite ja kergliikluse liikumisteed (pos 1- pos 8, pos 10, pos 11) katta soovitatavalt asfaltkattega. Pos 9 puhul kasutada krundisisesest tee katteks muud tolmu vaba katet. Kõnniteed katta soovitatavalt asfaldi või kivisillutisega.

Teede kõrgusarvud vt jooniselt nr 4. Teede vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Parkimine on lahendatud kruntide siseselt. Iga krundi puhul on arvestatud planeeritavate korterite arvuga ja vastavalt sellele lahendatud parkimiskorraldus. Lähtutud on vahevööndi parkimisnormatiivist ja arvutuslikuks korteriks on võetud 2-toaline korter. Nõutud koefitsent- 0,8 parkimiskohta korteri peale- on täidetud iga krundi puhul. Kogu planeeringuala summaarne parkimiskohtade arv on 1.1 kohta korteri peale.

Tabel 3. Planeeritud parkimiskohad

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9
<b>Suurim lubatud korterite arv hoonetes kokku</b>	14	14	14	15	27	21	21	3

Krundi pos nr	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 6	Pos 7	Pos 8	Pos 9
Planeeritud parkimis-kohtade arv	12	12	12	13	26	33	34	3

Väiksema korruslisuse ja/või korterite arvu puhul on võimalik parkimiskohtade vähendamine. Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

Meetmed puuetega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks lahendatakse projekteerimise käigus.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted kajastuvad planeeringu põhijoonisel.

Detailplaneering sätestab Ranna teel kulgeva berliini paplite alleestruktuuri põhimõtte säilitamise st et allee rekonstrueerimine või asendamine lahendatakse tervikult Kroonuaia sillast kuni supelrannani.

Vastavalt Emajõe kalda- ja sildumisrajatiste teemaplaneeringule on kalda kindlustamine ette nähtud planeeringuala piires erosioonitõkke mattidega. Kaldakindlustuse rajamisega seoses likvideeritakse alleestruktuuri ja veepiiri vahele kasvanud üksikud puud.

Lisaks näeb planeering ette teede ja hoonete rajamisele ette jääva kõrghaljastuse likvideerimise. Säilitatava ja likvideeritava kõrghaljastuse paiknemine vt joonis nr 4.

Täiendav kõrghaljastus on planeeritavatele kruntidele ette nähtud liigendamaks parkimisalasid ja teisi kattega alasid. Lisaks on ette nähtud täiendava madalhaljastuse rajamine madalate põõsaste ja murupindade näol. Uushaljastuse rajamise eesmärgiks on planeeritavate hoonete vahele roheliste ruumide moodustamine ja parkimisalade liigendamine jaotamaks kõvakattega pinnad väiksemateks fragmentideks.

Piirdeaed on planeeritud kruntide osadele piiridele, planeeritud piirdeaedade asukoht vt joonis nr 4. Korruselamute omavahelistele krundi piiridele piirdeaedu ei rajata, avatuks jääb ka jõepoolne piir. Pos 5 ja pos 11 krunte on keelatud piirata piirdeaiaiga, piirdevabaks peab jääma ka pos 10 krundi Ujula tänava poolne piir.

Piirdeaia materjaliks eelistatud metall, võrk, puit ja max kõrgusena määratud 1,5m. Piirdeaiaiga paralleelselt võib rajada heki. Pos 9 puhul on piirdeaia materjaliks määratud sepisaed koos hekiga või plankaed, max piirdeaia kõrgus 1,5m. Erandiks on pos 10 krunt, mille Ujula 60 ja Ujula 66 poolsetel piiridel on lubatud max 1,8m kõrgune piirdeaed.

Soovitav on lahendada planeeringuala piirdeaiaid ja haljastus komplekselt andes seeläbi ühtse näo uuele elamute kompleksile.

Planeering näeb ette lastele mänguplatsi rajamise. Pos 5 krundile on planeeritud

mänguväljakute maa-ala, kuhu on soovitatav grupiti paigutada erinevatele vanusegruppidele mõeldud mänguatraksioonid. Pos 5 krundile on planeeritud rajatisena prügimaja.

Kogu planeeringuala on ühtlaselt tasase reljeefiga, üldine kallak on edela poole. Vertikaalplaneerimise põhimõtted on toodud planeeritud teede osas joonisel nr 4. Maapinna olemasolevaid kõrgusi on planeeringuga vähesel määral korrigeeritud tagamaks ühtlase languse Emajõe ja Lubja tn poole. Täpsem **vertikaalplaneerimine teostatakse projekteerimise käigus**, kusjuures tuleb arvestada järgmisega:

1. uute teede rajamisel tuleb vältida sadevete valgumist planeeringuala naaberkinnistutele (anda vajalikud piki ja põikikalped ning rajada restkaevud);
2. juurdepääsutee (mis kulgeb Ujula 60 ja Ujula 66 vahelt) alla rajada kuivendussüsteem;
3. vajadusel koostöös naabritega rajada дренаaz juhtimaks ära naaberkinnistutele kogunenud sadevesi, mille äravool on seoses uue planeeringulahenduse teostamisega raskendatud.

#### **4.8. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Erandiks on pos 8 krundile planeeritava hoonemahu ja Liiva 18a kõrvalhoone vaheline kuja ning pos 7 krundile planeeritava hoonemahu ja Ujula 68 kõrvalhoone vaheline kuja. Nimetatud kujad on väiksemad kui nõutud, mistõttu on abihoonetele tulemüüride rajamise kohustus.

Uushoonestuse min tulepüsivusklass on pos 1- pos 4 ja pos 6- pos 8 hoonete puhul TP-1 ning pos 9 hoonete puhul TP- 3.

#### **4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad**

##### **4.9.1. Üldosa**

Antud detailplaneeringu käsitleb Tartus Ranna tee 1 krundi jaotust ja maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks ning Liiva 10 krundi planeerimist. Käesoleva tehnovõrkude detailplaneeringu koostamise aluseks on planeeringu arhitektuurne osa, mis on koostatud Oü Tartu Arhitektuuribüroo poolt. Funktsionaalselt on planeeritava ala lähiehitiste elamute ala, mis asub Ülejõe linnaosas ja piirneb Ujula, Lubja, Liiva tänava ja Suur- Emajõega.

Tehnovõrkude dimensioneerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad.

Planeeritava krundi lähiehitistes on järgmised tehnovõrgud:

- sidekanalisatsioon kõnniteel;
- veetrass Liiva ja Lubja tänaval;
- elektrimaakaablid ja tänavavalgustuse kaablid kõnnitee piirkonnas;
- ühisvoolne kanalisatsioonitrass Lubja tänaval.

Nimetatud olemasolevate võrkudega on arvestatud käesolevas töös.

##### **4.9.2. Sadevete ja olmereovete kanaliseerimine**

**Olemasolev olukord.** Olemasolev kinnistu on kanaliseeritud.

### **Planeeritud lahendus.**

Elamute reovee eelvooluks on Lubja tänava düükrisse suubuv ühisvoolne kanalisatsioonikollektor DN600.

Kinnistusisesed kanalisatsioonid on lahkvoolused. Olmereoveed on planeeritud juhtida eelvooluni kvartalisisesele tänavale planeeritud olmereovee kanalisatsioonitorustiku kaudu.

Kvartalisiseselt parklatelt ja sõiduteedelt on planeeritud sademeveed juhtida vastavalt tehnilistele tingimustele Emajõkke. Eelnevalt on sademeveed planeeritud puhastada liivast ja õlist juhtides need läbi püüdurite.

Planeeritud olmereovete kogus kogu planeeringualalt on:  $Q=57,9 \text{ m}^3/\text{d}$ , sademevee kogus on orienteeruvalt 37,9 l/s.

#### **4.9.3. Välisveevarustus**

**Olemasolev olukord.** Planeeritaval kinnistul on veevärk.

#### **Planeeritud lahendus.**

Planeeritava ala orienteeruv arvutuslik joogivee vajadus on  $57,9 \text{ m}^3/\text{d}$ . Veetorustik on planeeritud Lubja tn veetorustikust De200 piki sisekvartali tänavat ning see ringistatakse Liiva tänava veetorustikuga vastavalt joonisele. Ühendustorustikul krundi piirist väljapoole tuleb paigaldada ühendustorustiku sulgarmatuur. Sisekvartali tänavale on planeeritud kaks tuletõrjeveevõtu hüdranti.

Planeeringukohaste torustike ehitamiseks koostatakse projektid vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse Tartu Veevärgiga.

#### **4.9.4. Soojavarustus**

**Planeeritud lahendus.** Planeeringu koostamisel on arvestatud varemkoostatud detailplaneeringuga ("Ujula , Liiva tn. ja Emajõe ning Ujula tn. ja supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering"- OÜ Krihvel Projekt töö nr.01-DP-02). Käesoleva tööga varem koostatud lahendust ei muudeta.

Hoonete soojavarustuseks on planeeritud rajada kvartalisine välissoojusvõrk. Ühenduskohaks linna kaugküttevõrguga on planeeritud Liiva ja Ujula tänava ristumiku piirkonnas olemasolev soojustrass De200/355.

Ranna tee 1 kinnistu soojavarustuse arvutustes on lähtutud detailplaneeringuga ette nähtud hoonestuse välja ehitamise lubatud mahust. Krundi planeeritav soojavajadus kogu planeeritava hoonestuse väljaehitamise korral on toodud tehnilistes näitajates. Planeeritavate elamute soojavajadus kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee tootmiseks on 2375 kW.

Soojavarustus on lahendatud vastavalt Tartu Energia tehnilistele tingimustele nr 48/40. Olemasolev kaugkütte magistraalitorustik (Ujula, Liiva tn) tagab planeeritava ala soojaga varustatuse kavandatud mahus.

Kvartalisine soojustrass on planeeritud rajada sõidutee alale. Kinnistuid läbivale soojustrassile tuleb kehtestada liiniservituudiala 2,0 m kummalegi poole soojustrassi. Ujula tänava soojatorustiku lõigu rajamisel tuleb arvestada selle perspektiivse pikenedisega piki Ujula tänavat.

Planeeringukohaselt vajalike soojatorustike ehitamiseks koostatakse projekt vastavalt tehnilistele tingimustele.

#### **4.9.5. Elektrivarustus**

**Olemasolev olukord.** Planeeritav kinnistu on elektrifitseeritud.

**Planeeritud lahendus.**

Elektrienergia vajadus on planeeritud hoonete valgustuseks ja olmeotstarbelisteks vajadusteks s.h. korterite elektriliidid. Planeeritav tarbimisvõimsus elamutele on 3x500 A. Antud detailplaneeringuala elektrivarustus on planeeritud 10/04 kV trafoalajaama "Ujula" 0,4 kV jaotlast maa-aluste kaabelliinidega. Planeeritavate elamute elektrivarustuseks on planeeritud krundi piiridele on 4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega mitme elamu tarbeks. Maakaablid on planeeritud kõnnitee alla.

Antud elektrivarustuse lahendus ei garanteeri elektrienergia saamise võimalust ilma võrguühenduslepingu vormistamiseta ning liitumistasuta.

**4.9.6. Sidevarustus**

**Olemasolev olukord.** Olemasolev kinnistu on varustatud sidega. Sidekaablid asuvad Lubja ja Liiva tänavas.

**Planeeritud lahendus.** Planeeritavad elamud on planeeritud varustada sidekaablitega vastavalt tehnilistele tingimustele nr 2801591, mis määrab sidekaablid pinnases alates Narvamäe RSS krossist, Puiestee tn 74, ning nähakse ette kaks kaablikappi.

**4.9.7. Gaasivarustus**

Planeeringu alal objektide gaasiga varustamist ette ei näha. Vastavalt varemkoostatud detailplaneeringule (Ujula, Liiva tn. ja Emajõe ning Ujula tn. ja supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering) on Lubja, Ujula ja Liiva tänavale planeeritud gaasitorustik, mis on ka käesoleva töö mahus ära näidatud.

**4.9.8. Välisvalgustus****Olemasolev olukord**

Välisvalgustus puudub

**Planeeritud lahendus**

Kvartalisesteste teede üldvalgustuseks tuleb välja ehitada eraldi kaablivõrk. Välisvalgustuse elektritoide tuleb ühendada Ujula tänavale välisvalgustuse võrguga. Vajalik arvutuslik elektrivõimsus välisvalgustuesks on 2,0 kW.

**4.9.9. Tehnovõrkude tehnilised näitajad**

Soojavõimsus planeeritud mahus hoonestuste puhul	2375 kW
Veevajadus	58,0 m <sup>3</sup> /d
Kanalisatsioon	58,0 m <sup>3</sup> /d
Sademevee kanalisatsioon	37,9 l/s
Elektrivõimsus	3x500 A
Välisvalgustus	2,0kW

**VÄLISTE TEHNOVÕRGUDE ORIENTEERUVAD PIKKUSED**

	Vee torustik (jm)	Tuletõrje hüdrandid tk	Isevoolne reovee kanalisatsiooni torustik (jm)	Isevoolne sadevee torustik (jm)	Soojus-trass (jm)	Gaasi madalsurve torustik (jm)	Sidekanalisatsioon (jm)	Elektrikaabel (jm)



Planeeringu alal	415	2	410	385	370	105	370	350
Planeeringu väline ala	165	1	115	-	35	755	670	85
KÕIK KOKKU	580	3	525	385	405	860	1550	435

4.9. peatüki koostas : M. Salumäe

#### **4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeritavad hooned ei ole keskkonnale ohtlikud, planeeringu realiseerimisega ei tekitata seadusest tulenevalt kahjulikke keskkonnamõjusid. Sellest tulenevalt keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Planeeritavad jõeäärased hoonemahud ei avalda kahjulikku mõju Emajõe kaldaalale, kuna hooned on planeeritud vastavalt ehitusgeoloogilise uuringu aruandele vaivundamendile. Vaiad süvistatakse tsementeerunud liivakivisse. Soovitav on kõigi hoonete vaialused rajada enne hoonete ehituse algust.

Pos 4 krundil paiknev olemasolev kasutuses mitteolev puurkaev tamponeerida enne muu planeeringujärgse ehitustegevuse alustamist.

Vertikaalplaneerimisega tagada sadevete valgumine teedelt restkaevudesse ja sealt läbi mudaõlipüünise sadevete kanalisatsiooni.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse jäätmemajja (kolmest küljest piiratud ja kaetud kergrajatis- prügikonteinerite varjualune). Planeeringualale on ette nähtud üks jäätmemaja pos 5 krundile. Jäätmemaja tarvis sätestatakse servituut. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

#### **4.11. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks**

Planeeringuga tehakse ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks pos 1, pos 2 ja pos 3 puhul 50 meetrit 27meetrile. Nimetatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekule on heakskiidu andnud ka Keskkonnaminister, vähendamise nõusolek ja tingimused on lisatud planeeringu II köitesse.

#### **4.12. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Uute miljööväärtusega hoonestusalade määramise vajadus puudub.

#### **4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Tabel 5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Pos nr	Lubatud korruselisus	Katusekalded	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid	+/- 0.00
pos 1	2-3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	mitte üle 35.30

Pos nr	Lubatud korruselisus	Katusekalded	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid	+/- 0.00
pos 2	2-3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	mitte üle 35.30
pos 3	2-3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	mitte üle 35.30
pos 4	2- 3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	mitte üle 35.70
pos 5	Krunti ei hoonestata.				
pos 6	2- 3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	(olemasolev) 36.30
pos 7	2-3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	mitte üle 35.70
pos 8	2-3 korrust	0°- 5°	rullmaterjal	krohv, tellis, puit	mitte üle 35.70
pos 9	1-2 korrust	30°- 45°	plekk, kivi	krohv, tellis, puit	lahendatakse hoone projekteerimise käigus
pos 10	Krunti ei hoonestata.				
pos 11	Krunti ei hoonestata.				

**Märkus:** Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna kvaliteeti tõstev. Välisviimistluse materjalide valik ja kasutus peab olema esinduslik. Hoonete põhimahd paikneb hoonestusalal, välisgabiidist eenduvad rõdud ja terrassid (va pos 1– pos 3 kavandatud hoonete jõepoolsetel külgedel) paiknevad osaliselt väljaspool põhijoonisel esitatud hoonestusala.

Pos 1- pos 3 hoonete esimese korruse akende veeninade planeeritud kõrgusmärk ja soklijoone kõrgusmärk on fikseeritud joonisel nr 4a.

Keelatud on alapäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud pos 1- pos 3 ja pos 9 krundile joonisel nr 4 näidatud kohta. Pos 1- pos 3 kruntide puhul on kohustusliku ehitusjoone määramisel lähtutud olemasolevast rannaäärsest hoonestusjoonest ja ehituskeeluvööndi ulatusest. Pos 9 puhul on kohustusliku ehitusjoone määramisel lähtutud Liiva tn väljakujunenud hoonestustavast, kus tänavaäärsed elamud on paigutatud tänavapoolsele krundi piirile.

Teistele kruntidele ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud.

#### 4.14. Servituutide vajaduse määramine

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku servituutide seadmiseks seoses tehnovõrkude paigutamisega kruntidele. Lisaks on servituutide seadmine vajalik seoses jäätmemaja ja lastemänguväljaku planeerimisega pos 5 krundile ning osade juurdepääsuteede (sõidukite, kergliikluse ja jalakäijate liiklemisalad) kulgemisega üle teiste kruntide (pos 1- pos 4, pos 6- pos 8). Jäätmemaja, lastemänguväljaku ja juurdepääsuteede servituudid fikseerida igakordsete omanike vahel.

#### 4.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002, mille järgi planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Planeeringulahendus võimaldab kruntide elavat kasutamist pea kõikides osades.
2. Juurdepääsutee kulgeb vahetult hoonete eest võimaldamaks ülevaadet, kes kuhu liigub.
3. Tänavaalalt kahe sõidukite juurdepääsutee planeerimine võimaldab suuremat kontrolli sissetulejate ja väljaminejate üle.
4. Kruntide piiridele on planeeritud piirdeaed- planeeritud territoorium on piiratud- mis visuaalselt eraldab avaliku tänavaala (Lubja, Liiva, Ujula tn) privaatsemast tsoonist. Tänavaalalt sissepääsuteedele paigaldada vajalikud märgid tehes arusaadavaks kus lõpeb avalik ala ja kus algab eravaldu.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

#### **4.16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Uushoonestuse puhul tuleb arvestada, et hoone minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist jääks pool hoone piiripoolset kõrgust. Kaugust võib vähendada kui naaberkruntide omanikud lepivad kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud päästeteenistus.

Planeeringualale ulatuvad mitmed kitsendused, mis on seotud põhiliselt Emajõega. Piiranguga võõnditeks on meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsetsoon, arheoloogiline kaitsevöönd, kaldaala veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, kallasrada (vt joonis nr 4). Täpsed piiranguvööndite ulatused ja kirjeldused on toodud seletuskirja punktis 4.1.

Vastavalt **Looduskaitseaduse** § 38 on kalda **ehituskeeluvöönd** linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritleval kompaktsel hoonestusega alal 50 meetrit ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel 50 meetrit.

Käesolev planeering teeb ettepaneku ehituskeeluvööndi vähendamiseks 27 meetrile.

Tegevused erinevates piiranguvööndites on fikseeritud vastavate normide ja seadustega.

#### **4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele

osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

#### **4.18. Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on aluseks Ranna tee 1 kinnistu jagamiseks ja selle baasil 8 krundi moodustamiseks ning nendest 7 krundi hoonestamiseks. Lisaks annab planeering võimaluse Liiva 10 krundile uushoonestuse rajamiseks, Ujula 64 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja Ranna tee väljakruntimiseks.

Käesoleva planeeringu kehtestamise järel muutub planeeringuala piires kehtetuks alal varem kehtinud planeering. Samas säilib peale käesoleva planeeringu kehtestamist võimalus realiseerida täies mahus käesolevast planeeringualast välja jäävat 2002.a kehtestatud detailplaneeringu osa.

Eelarveliste vahendite eraldamise korral on Tartu Linnavalitsuse kohustuseks Ujula, Lubja, Liiva tänavate korrastamine ja asfalteerimine ning jalakäijate silla rajamine. Ranna tee promenaadi rekonstrueerimine ning kaldakindlustuse rajamine kuulub linnavalitsuse kompetentsi (vastavalt Tartu Linnavalikogu 19.09.2002.a otsusega nr 609 kehtestatud Ujula ja Liiva tänavate, Emajõe ja Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneeringule).

Pos 1- pos 8 ja pos 10 osas realiseerib planeeringu ala arendaja ja asjast huvitatud isik-AS Colordia. Planeeringu rakendamise eelduseks on Ujula 64 vallasvara üleandmine vastavalt Tartu Linnavalitsuse poolt seatud tingimustele ja kokkulepetele AS Colordiale ning olemasolevate hoonete lammutamine. Ujula 64 maaüksus taodeldakse seejärel munitsipaalomandisse ja liidetakse avaliku kasutusega Ujula tänavaga. Pos 10 krundi hooldust hakkab koordineerima ja läbi viima planeeringualal moodustatud korteriühistu. Ranna tee 1 kinnistu baasil moodustatavatel kruntidel toimub planeeringu realiseerimine (väljaehitamine) terviklikult. Pos 5 krundi kasutusõigus fikseeritakse notariaalsete lepingutega, soovitatav on nimetatud krunt üle anda moodustatavale korteriühistule. Pos 9 krundi piires realiseerib planeeringu krundi omanik.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Ujula 60 omanikega.

Vajalikud tehnovõrkude ühendused rajatakse koostöös maa omaniku ja tehnovõrkude valdajatega.

#### **5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised**

1. Situatsiooni skeem, M 1:10 000, vastavalt lähteülesande punktile 5.1.
2. Olemasolev olukord, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 5.2.
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000, vastavalt lähteülesande punktile 5.3.
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 5.4.
  - 4a. Lõige, M 1:200
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 5.5.
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500, vastavalt lähteülesande punktile 5.6.
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis, vastavalt lähteülesande punktile 5.7.

## **6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine**

Detailplaneeringu koostamine, koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ja kehtestamine toimub Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a määrusega nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus` sätestatud korrale.

Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt Tartu LV 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile `Planeeringu koosseis ja vormistamise nõuded`.

Planeeringu eskiislahenduse tutvustamiseks naabritele toimus Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas 04.05.2004.a arutelu, kus tutvustati planeeringulahendust ja kuulati naabrite seisukohti. Arutelude osavõtjate nimekirjad ja seisukohad on lisatud II köitesse

Kooskõlastuste kokkuvõte on esitatud tabelina punktis 7.

## **7. Kooskõlastuste kokkuvõte**

<b>Jrk nr</b>	<b>Kooskõlastatav instants</b>	<b>Kooskõlastuse kuupäev</b>	<b>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Märkused</b>
1	<b>Tartu LV linnamajanduse osakond</b>	02.06.2005.a kooskõlastusleht nr 130	juhataja M. Raamat	I köide lk 21a ja I köide joonis nr 4	
2	<b>Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond</b>	02.06.2005.a	linnaarhitekt T. Sild	I köide joonis nr 4	
3	<b>Tartumaa Päästeteenistus</b>	02.06.2005.a	peainspektor P. Vorobjov	I köide joonis nr 4	

## KAARDID JA JOONISED