

**Töö nr:** 36DP12  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellija:** Tartu linnavalitsus  
**Huvitatud isik:** Päeva Kodu OÜ

---

---

**Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25 kruntide**

**DETAILPLANEERING**

---

---

ESKIIS

Huvitatud isik /Päeva Kodu OÜ esindaja /

Projekti juht /Mart Hiob /

Maastikuarhitekt /Tanel Breede/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid.....</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus.....</i>	3
2.3	<i>Alusplaan.....</i>	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
3.1	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	4
3.2	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</i>	4
4	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	6
4.1	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....</i>	6
4.2	<i>Krundi ehitusõigus .....</i>	6
4.3	<i>Krundi hoonestusala piiritlemine.....</i>	6
4.4	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	6
4.5	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....</i>	7
4.6	<i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	7
4.7	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....</i>	8
4.8	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....</i>	8
4.9	<i>Ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....</i>	8
4.10	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....</i>	9
4.11	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	9
4.12	<i>Planeeringu rakendamise võimalused.....</i>	9
<b>B</b>	<b>JOONISED.....</b>	<b>10</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000 .....	11
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500 .....	12
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000 .....	13
4	PÕHIJONIS M 1:500.....	14
5	ILLUSTREERIV JONIS .....	15
6	JUURDEPÄÄSUDE SKEEM .....	16

## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal krunte Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25. Planeeringuala suuruseks on u 6000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide jagamine ning ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 15. 03. 2012. a otsus nr 340 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125.
- Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused", kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsusega nr 42.
- Päeva tn 19 ja 21 kruntide detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 12.09.2013 a. otsusega nr 516.
- Kalevi 47 krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, Artes Terrae OÜ 2012. a töö nr 06ET12.

#### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

#### 2.3 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricuse 2011. a mõõdistatud töö nr 11G5890, geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

#### 3.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab kolme krunti Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Päeva tn 23//25.

Planeeringualal, Kalevi tn 47 krundil asub ehitismälestis „puitelamu Tartus Kalevi tn 47, 19. saj I p“, reg nr 7096. Planeeringualale ulatub kinnismälestise „Kalevi tn 30 välisuks, 19. saj“, reg nr 7094 kaitsevöönd.

Planeeritud Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundil asuvad olemasolevad hooned Kalevi tänava ääres. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundi tagumises (Päeva tänava poolses) osas tõuseb maapind võrreldes Kalevi tänava äärse osaga u 10 meetrit. Reljeefi tõttu on pikliku kujuga kruntide tagumised osad kasutuseta, kuna nendele puudub juurdepääs Kalevi tänavalt. Kruntidele on võimalik juurde pääseda Päeva tänava poolt läbi Päeva tn 21 ja Päeva tn 23//25 krundi. Päeva tn 23//25 krundil asub kaks elamut.

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

#### 3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub kesklinna lähedal. Jalutades võtab kesklinna jõudmine aega u 15 minutit. Jalgrattaga sõiduvõimalused on head – nii Tähe kui Pargi tänav on liiklusoludelt jalgratturisõbralikud. Tähe tänava Riia tänava poolses otsas asub jalgrattatee. Lähim bussipeatus asub Tähe tänaval, lähim kool on Karlova Gümnaasium Kalevi tänavas, lähim lasteaed samuti Kalevi tänaval.

Kogu planeeringuala asub Karlova miljööväertusega hoonestusalal. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväertusliku ala kaitse- ja kasutustingimused" kohaselt asuvad krundid alal, mille kasutusotstarve on elamumaa. Lubatud korruselisus on 2-3. Kalevi tn 47, Kalevi tn 51 ja Kalevi tn 53 krundile on teemaplaneeringuga täiendav ehitusõigus ette nähtud kruntide Päeva tänava poolses osas. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-300 m<sup>2</sup>. Antud kvartali perspektiivsete kruntide suurus on 800-1200 m<sup>2</sup>.

Lähipiirkonna hooned on valdavalt 2 korruselised viilkatusega puithooned, hoonete suhteline keskmine kõrgus on 8...9 m. Hoonete keskmine ehitusalune pindala on 150...200 m<sup>2</sup>. Hoonete kõrgused ja ehitusalune pindala on esitatud tabelis 1.

**Lähipiirkonna eluhoonete ehitusalune pindala ja kõrgus****Tabel 1.**

Hoone aadress	ehitusalune pindala (allikas: www.ehr.ee)	suhteline kõrgus (allikas: Tartu linna 3d mudel)
Päeva 17	150 m <sup>2</sup>	8,8 m
Päeva 19	31 m <sup>2</sup>	8,5 m
Päeva 19 (planeeritud)	200 m <sup>2</sup>	7 m
Päeva 21	152 m <sup>2</sup>	8,7 m
Päeva 23	76 m <sup>2</sup>	7,6 m
Päeva 25	221,5 m <sup>2</sup>	8,9 m
Kalevi 47	512 m <sup>2</sup>	9,5 m
Kalevi 51	168 m <sup>2</sup>	7,6 m

Vaata ka joonis nr 3 *Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.*

## 4 Planeerimise lahendus

### 4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse jagada Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 kaheks. Uued krundid on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Uued krundid on ligipääsetavad Päeva tänava poolt.

### 4.2 Krundi ehitusõigus

Kummalegi moodustatavale krundile (Pos 1 ja Pos 2) planeeritakse ühepereelamu koos ühe abihoonega. Kalevi tn 47 krundil asuv elamu ning pesuköök säilitatakse. Kalevi tn 51 hoonele, millel säilitatakse osaline äriotstarve, on lubatud teha hoovipoolsesse külge juurdeehitus. Kalevi 47 ja 51 olemasolevad kuurid on planeeritud lammutada, et võimaldada autode parkimine krundil. Samas tuleb krundil tagada vajalike abiruumide olemasolu, sh vajaliku tahkekütuse ladustamiseks. Kuuridele on planeeritud uued asukohad. Kuuride suurim lubatud suhteline kõrgus on 4 m. Päeva tn 23//25 krundil olevale hoonele on planeeritud juurdeehituse võimalus, lisaks on planeeritud olemasoleva abihoone rekonstrueerimine ja laiendus.

Krundi ehitusõigus on antud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Ehitusõigus on kooskõlas kehtiva üld- ja teemaplaneeringuga. Pos 1 ja pos 2 planeeritavate hoonete ehitusaluse pindala määramisel on arvestatud krundi suurusi ning lähipiirkonna hoonete ehitusalust pindala.

### 4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita.

### 4.4 Tänavate maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundi tagumises osas tõuseb maapind võrreldes Kalevi tänava äärse osaga ca 10 meetrit. Pinnakõrguste suure vahe tõttu ei ole võimalik lahendada juurdepääsu nende kruntide tagumisele osale Kalevi tänavalt. Kalevi tn 47 ja Kalevi tn 51 krundile juurdepääsu tagamiseks Päeva tänava poolt on vaja läbida Päeva tn 21 krundi ja Päeva tn 23//25 krundi. Selleks tuleb seada kruntidele juurdepääsuservituudid. Sama servituudiala kasutavad ka elamukrundid Päeva tn 17, 19 ja 21 (vastavalt Päeva tn 19 ja 21 kruntide detailplaneeringule).

Väikese liikluskoormuse ja ülinappide ruumitingimuste tõttu ei ole otstarbekas ega võimalik rajada juurdepääsuteele eraldi kõnniteed. Samuti ei saa juurdepääsuteede laiuse puhul rakendada normidekohast kahesuunalisele liiklusele mõeldud normatiivi. Juurdepääsutee laius on planeeritud vähemalt 3 m, mis võimaldab ka prügiauto ja päästeauto liikumist.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Parkimise planeerimisel on arvestatud linnakeskuse parkimisvööndi projekteerimismõeldudega (EVS 843:2003), mida on kohandatud antud planeeringualale. Moodustatavatel kruntide ja Päeva 23//25 krundi puhul asub avalik Päeva tänav krundist kaugel ning tänaval parkimisega ei saa arvestada. Seega on uutele kruntidele planeeritud 2 parkimiskohta krundile ning Päeva

tn 23//25 krundile kokku kahe hoone peale 6 parkimiskohta. Kalevi tn 47 ja 51 kruntidel asuvatele olemasolevatele hoonetele on planeeritud standardist rohkem parkimiskohti, kuna Kalevi tänava parkimisvõimalused on ammendunud ning krundile lisakohtade planeerimisel leevendatakse tänava parkimiskoormust.

Planeeringus on esitatud parkimiskohad alljärgnevalt:

- Päeva 23//25 – 6 parkimiskohta,
- Kalevi 47 – 7 parkimiskohta krundil,
- Kalevi 51 – 6 parkimiskohta krundil,
- Pos 1 – 2 parkimiskohta,
- Pos 2 - 2 parkimiskohta.

Olemasolevate hoonete Kalevi tn 47 ja 51 korterite parkimisvajaduse lahendamiseks on kavandatud likvideerida olemasolevad kuurid. Põhijoonisel on esitatud soovituslik parkimiskohtade asetus, täpne paigutus tuleb lahendada projekteerimisel.

Vastavalt "EVS 843:2003 Linnatänavad" standardile tuleb ette näha vähemalt 1 jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Igal korteril peab olema panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat jalgrataste ja lapsevankrite hoiustamist.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

#### 4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal ja selle naabruses leidub vahtraid, jalakaid ja pärni, paljud neist kaitse all. Likvideeritav haljastus on määratud põhijoonisel. Rajatav haljastus lahendatakse peale hoonete valmimist eraldi haljastusprojektiga. Planeeringu lahendus uushaljastust ei käsitle.

Kruntidel Pos 1, Pos 2, Kalevi 47 ja Kalevi 51 tuleb nõlv nõuetekohaselt kindlustada kasutades filterkangast ja/või spetsiaalseid erosioonitõkkematte.

Kruntidel on lubatud rajada piirded krundi piirile välja arvatud juurdepääsuservituudi alal. Sobivaks piirde tüübiks on ažuurne puitlippaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Täpne piirde lahendus tuleb koostada koos hoone projektiga.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

#### 4.6 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks on TP3. Uute hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud samuti TP3. Uute hoonete tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus lähtuvalt täpsest kasutusotstarbest, planeeringuga ei määrata täpseid tulepüsivusklassi nõudeid.

Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast u 60 m kaugusel Päeva tänaval.

#### 4.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Sajuvett ei ole lubatud suunata naaberkruntidele. Erosiooniohtlikud nõlvad tuleb kindlustada. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukoht. Juhul, kui prügiauto ei pääse valitud kohas konteinerile ligi, tuleb prügiveo päeval tuua konteiner tänavale välja. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

#### 4.8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Rõdusid ja hoonega seotud terrasse võib ehitada vaid hoonestusalale ning need tuleb arvestada ehitusaluse pindala hulka.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otsustavete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

- 11100 Üksikelamud

Pos 1 ja Pos 2 uushoonestuse arhitektuurinõuded:

Korruselisus: kuni 2  
 Katusekalle: 25...40 kraadi  
 Katusekattematerjal: katusekivi või valtsplekk  
 Välisviimistlus: puitlaudis, soklil ja vähesel määral teistel hooneosadel on lubatud kasutada ja krohv ja kivi (väljaarvatud klombitud tellis).  
 Lubatud ei ole imiteerivate materjalide kasutamine.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav.

Karlova linnaosa teemaplaneeringus on Kalevi tn 51 hoone määratletud miljööväärtuslikuna.

Miljööväärtusega ehitiste laiendamisel lubatud vaid sobiva arhitektuurse lahenduse korral väiksemad juurdeehitused (rõdud, trepid, trepikojad, verandad, katuseeluugid jms). Hoonele on planeeritud juurdeehituse võimalus hoovipoolsesse külge.

#### 4.9 Ettepanekute tegemine maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" tehakse ettepanek võtta riikliku kaitse alla Päeva 23//25 krundil asuvad elumajad.



Hoonetel puuduvad mälestise tunnused ja omanikud ei soovi nende riikliku kaitse alla võtmist. Seega tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek loobuda teemaplaneeringus tehtud muinsuskaitse alla võtmise ettepanekust.

#### 4.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiirilise ruumilise eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (ažuurne piire);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele (piirde rajamine);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

#### 4.11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### 4.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeritav ala jääb Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piiresse. Planeerimise järgselt koostatava ehitusprojekti eskiislahendust tuleb tutvustada objekti piirinaabritele ning kohalikku kogukonda (sh Karlova Seltsi esindajaid) tuleb projekteerimise protsessi aktiivselt kaasata.

## **B JOONISED**

---

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemaolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>4</b>	<b>Põhijoonis</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Illustreeriv joonis</b>	
<b>6</b>	<b>Juurdepääsude skeem</b>	

## Situatsiooniskeem

