

**Töö nr:** 81DP06  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Huvitatud isik:** OÜ Brick Kinnisvara

---

---

**Saekoja, Vase, Purde ja Raua  
tänavate vahelise kvartali  
DETAILPLANEERING**

---

---

*Eskiis*

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ÕSİMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1 SISSEJUHATUS .....	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	3
2.2 Kirjavahetus.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1 Alusplaan .....	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
3.4 Kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja põhjendus. 4	
3.5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	5
3.6 Krundi ehitusõigus.....	5
3.7 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	5
3.8 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	5
3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	5
3.10 Ehitistevahelised kujad.....	6
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	6
3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus .....	6
3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	6
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	7
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused.....	7
<b>B JOONISED</b> .....	<b>8</b>
1 SITUATSIIONI SKEEM M 1:10 000.....	9
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000 .....	10
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	11
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500.....	12
5 DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTRERIV KOLMEMÕÕTMELINE JOONIS.....	13

## A SELETUSKIRI

---

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Vase 1, Saekoja 20, 22, 24, 24A, 26, Purde 19, 21 ja 23. Planeeringuala suuruseks on ca 1,1 ha. Planeeringu eesmärk on krundipiiride määramine ning ehitustingimuste määramine korterelamute ehitamiseks praeguste Saekoja 24, 24a ja 26 maaüksuste alale.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 14. juuni 2007.a otsus nr 230 „Saekoja, Vase, Purde ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

#### 2.2 Kirjavahetus

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

### 3 Planeerimise lahendus

#### 3.1 Alusplaani

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Eesti Geoweb OÜ (litsents nr MA626, EEG000103) poolt 2007.a juulis mõõdistatud digitaalne alusplaani mõõtkavas 1:500 (töö nr: GA07032).

#### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Purde tn äärsetel kruntidel asuvad betoon ja krohv välisviimistlusega neljakorruselised korterelamud. Vase ja Saekoja tn äärsetel kruntidel asuvad kahekorruselised puitelamud koos kõrvalhoonetega. Saekoja 24A ja 26 krundid on hoonestamata.

Planeeringuala reljeefi kõrguste vahed jäävad ca 1,5m piiridesse, maapind tõuseb loode suunas. Kruntidel leidub üksikuid suuremaid leht- ja okaspuid ning viljapuid.

### 3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas. Planeeringualast lõuna pool asub telliskividest ühekorruseline ärihoone ning maa-alused garaažid, lääne pool viiekorruseline betoonpaneelidest üliõpilaselamu, põhja ja ida pool asuvad ühe- ja kahekorruselised puitlaudisest välisviimistlusega viilkatustega väikeelamud ning abihooned. Hoonete korruselisus antud piirkonnas on peamiselt üks kuni kaks, kuid esineb ka viie korruselisi hooneid.

Planeeringualaga piirnevad Purde, Vase ja Saekoja tänavad, mis on juurdepääsutänavad. Purde tänav ja Saekoja tänav on asfaltkattega, Vase tänav on kruusakattega. Eraldatud jalg- ja jalgrattateed tänavatel puuduvad. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Raua ja Turu tänaval. Planeeringuala ühendus nii linnakeskusega kui ka linnast väljuvate maanteedega on hea mööda Turu tänavat, mis on põhitänav ning asub planeeringualast ca 30 m ida pool.

### 3.4 Kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja põhjendus

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks Saekoja 24, Saekoja 24A ja Saekoja 26 maakasutuse juhtotstarvete osas. Üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kaadri järgselt on nimetatud kruntide juhtotstarve väikeelamute maa, detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta nimetatud kruntide juhtotstarve korruselamute maaks. Muudatusettepanek on graafiliselt esitatud joonisel 2.

Kehtiva üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.1.1. on kirjas järgnev: *Senine väikeelamute maa kasutusotstarve muudetakse korruselamumaa kasutusotstarbega maaks Ülejõe asumis Põik-Pikk-Fortuuna tänavate ja Narva mnt vahelisel alal, Ränlinna asumis Raudtee P114a ja osaliselt Raudtee 110A krunt, Uus-Tammelinna asumis Savi-Haraka-Tuvi tänavate vahel, Taga-Karlova asumis Turu-Tehase-Raua-Sõbra tänavate vahelisel ning segahoonestuse kasutusotstarbega alaks Ülejõe asumis Anne kanali, Emajõe ja Fortuuna tänavaga piirneval alal.*

Saekoja 24, Saekoja 24A ja Saekoja 26 krundid asuvad eelnevalt nimetatud Turu-Tehase-Raua-Sõbra tänavate vahelisel alal, kus üldplaneeringu seletuskirja järgselt muudetakse väikeelamute maa kasutusotstarve korruselamute maa kasutusotstarbega maaks. Üldplaneeringu kaardi kohaselt on aga nendel kruntidel säilitatud väikeelamute maa tähistus. Koostatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu seletuskirjaga, kuid muudab üldplaneeringu kaarti.

Saekoja 24, Saekoja 24A ja Saekoja 26 kruntide lõuna- ja läänepoolsetel naaberkinnistutel on ehitustegevus toimunud vastavalt üldplaneeringu seletuskirjas kirjeldatule – ehitatud on 4-5 korruselised elamud ning üliõpilaselamu.

Eelnevast lähtuvalt on üldplaneeringu kaardi muutmise ettepanek põhjendatud. Planeeritavad kaks korruselamut on kavandatud naaberkruntidel olevatest

korterelamutest ning üliõpilaselamust väiksema ehitusaluse pinnaga luues sujuva ehitismahu kasvu ühepereelamute ning korterelamute vahel.

### **3.5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga kavandatakse liita Saekoja 24a ja Saekoja 26 krundid. Moodustatava Pos 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud korterelamu maa. Samuti on lubatud Pos 1 ja Saekoja 24 krunte liita üheks krundiks. Ülejäänud krundid säilivad olemasolevates piirides.

### **3.6 Krundi ehitusõigus**

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustatavale Pos 1 krundile ning Saekoja 24 krundile on planeeritud kuni neljakorruseliste korterelamute ja abihoonete ehitamine. Kortereelamute ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusalade piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka jalgtee, parkla ja haljasala ehitamine. Saekoja 24 ja Pos 1 kruntidele võib ehitada kuni 20m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga abihoone, mis peab asuma krundipiirist vähemalt 4m kaugusel. POS 1 ja Saekoja 24 kruntide liitmise korral liidetakse ka nende ehitusõigus.

Planeeritavate hoonete absoluutkõrguse planeerimisel on vastavalt detailplaneeringu lähtetingimustele arvestatud Purde 19 ja 21 hoonete kehtiva detailplaneeringu järgse kõrgusega (s.o. 55.00).

Ülejäänud planeeringualas olevatel kruntidel säilib olemasolev hoonestus, mida võib ehitusõigusega määratud mahus rekonstrueerida.

### **3.7 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4.

### **3.8 Tänavate maa-avad ning liiklus- ja parkimiskorraldus**

Purde tn piirjooned on näidatud vastavalt kehtestatud Purde 19 ja 21 kruntide detailplaneeringule. Saekoja ja Vase tänavad on planeeritud 5,5m laiuste sõiduteedega ning 2,5m laiuste jalg- ja jalgrattateedega.

Pos 1 ja Saekoja 24 kruntidele on planeeritud ühine juurdepääs Saekoja tänavalt. Parkimine on kavandatud kruntide siseselt, kummalgi krundil 9 parkimiskohta (1,2 kohta korteri kohta ning 1 koht külalistele). Projekteerimisel tuleb Pos 1 ja Saekoja 24 kruntidel ette näha lukustamisvõimalusega normidekohased parkimiskohad või hoidmishitis jalgratastele. Ülejäänud kruntidel säilib olemasolev parkimiskorraldus ning juurdepääsud.

### **3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, planeeritav ning eemaldatav kõrghaljastus. Planeeritud kõrghaljastuse asukohad täpsustada projekteerimisel. Kõik

Pos 1 ja Saekoja 24 krundil asuvad olemasolevad puud on lubatud likvideerida. Krundi kompaktne haljastatud osa (seal hulgas võivad olla ka jalgteed) peab olema suurem kui parkla ja juurdepääsutee alune ala. Haljasala ja jalgteedehitamine on lubatud kogu krundi piires. Krundid on lubatud piirata kuni 1,6 m kõrguse avaustega puitlipp- või võrkaiaga, mida võib kombineerida ka hekkidega.

### 3.10 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on tuldtakistav (TP2). Kui hoone kõrgus ületab 14m, on vähim lubatud tuleohutusklass tulekindel (TP1).

### 3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Joonisel 4 näidatud prügikastide asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### 3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Pos 1 ning Saekoja 24 kruntidele on ühise juurdepääsu kasutamiseks vajalik juurdepääsuservituudi seadmine, mis lubab juurdepääsuteede kasutada sõidukitega ning jalgsi liikumiseks POS 1 ja Saekoja 24 krundi valdajatel. Servituudialad on näidatud joonisel 4. Kruntide liitmise korral ei ole servituudi seadmine vajalik.

### 3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumised, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;

- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

### **3.15 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide igakordsete omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## **B** JOONISED

---

- |          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>1</b> | <b>Situatsiooni skeem</b>  | <b>M 1:10 000</b> |
| <b>2</b> | <b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b> | <b>M 1:2000</b>   |
| <b>3</b> | <b>Olemasolev olukord</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>4</b> | <b>Planeeringu põhijoonis</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>5</b> | <b>Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis</b>         |                   |



**C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL  
JA KOOSKÕLASTUSED**

---