

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SELETUSKIRI .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.3.1. <i>Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud .....</i>   | <i>5</i>  |
| 2.3.2. <i>Naaberkinnistute piirid ning sihtotstarbed.....</i>  | <i>5</i>  |
| 2.3.3. <i>Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs .....</i>  | <i>6</i>  |
| 2.3.4. <i>Planeeringuga tehtavad ettepanekud varemkehtestatud planeeringute muutmiseks. ....</i>   | <i>6</i>  |
| <b>2.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>2.5. Krundi ehitusõigus .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2.6. Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2.9. Ehitistevahelised kujad .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</b>   | <b>9</b>  |
| 2.10.1. <i>Heitvee kanalisatsioon.....</i>   | <i>10</i> |
| 2.10.2. <i>Veevarustus .....</i>   | <i>10</i> |
| 2.10.3. <i>Küte .....</i>  | <i>11</i> |
| 2.10.4. <i>Sidevarustus.....</i>   | <i>11</i> |
| 2.10.5. <i>Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....</i>   | <i>11</i> |
| 2.10.6. <i>Sademevee kanaliseerimine.....</i>  | <i>12</i> |
| 2.10.7. <i>Tuletõrje veevarustus.....</i>  | <i>12</i> |
| <b>2.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b> | <b>13</b> |
| <b>2.12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....</b>  | <b>13</b> |
| <b>2.13. Arheoloogianõuded.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>2.14. Servituutide vajaduse määramine .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>2.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</b>   | <b>14</b> |
| <b>2.16. Planeeringu elluviimise võimalused .....</b>  | <b>15</b> |

**UJULA TN 98 (LODJAPARGI) JA UJULA TN 102 (SUPELRANNA)  
KRUNTIDE NING LÄHIALA DETAILPLANEERINGU  
KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE  
KOKKUVÕTE.....16**

**PLANEERINGU KAARDID**

- Leht 1 SITUATSIOONISKEEM**
- Leht 2 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA  
FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED**
- Leht 3 OLEMASOLEV OLUKORD**
- Leht 4 PLANEERINGU PÕHIKAART**
- Leht 5 TEHNOVÕRKUDE PLANEERING**
- Leht 6 PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED**
- Leht 7 PLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV KAART**
- Leht 8,9 ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE ETTEPANEK**

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu otsus 30.04.2009 nr 505 Ujula tn 98 (Lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on võimaluste kaalumise Ujula 98 krundile Lodjakoja rajamiseks, planeeritava ala ulatuses Ujula tänava äärsetele elamukruntidele üksikelamute asemel 4-6 korteriga elamute ehitamiseks, sellega seonduvalt krundipiiride muutmine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusalade piiritlemine, juurdepääsude määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ning liikluskorralduse määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 7 ha.

Andmed planeeringuala ja seal asuvate kruntide kohta:

- **Ujula tn 98** (katastritunnus 79514:002:0014) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 23 304 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 80% üldmaa, 20% ärimaa.
- **Ujula tn 102** (katastritunnus 79514:037:0125) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 20 509 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.
- **Ujula tn 104** (katastritunnus 79514:037:0126) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 279 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 106** (katastritunnus 79514:037:0132) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 113 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 108** (katastritunnus 79514:037:0127) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 106 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 110** (katastritunnus 79514:037:0128) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 062 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 112** (katastritunnus 79514:037:0129) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 232 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 114** (katastritunnus 79514:037:0130) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 123 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 116** (katastritunnus 79514:037:0131) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 120 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- Planeeritavale alale jääb ka **Ujula tn 100 asuv** ca 6000 m<sup>2</sup> suurune reformimata riigimaa.
- Planeeritavale alale jääb samuti Ujula tänava osa planeeritavate kruntide ulatuses

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala ette nähtud puhke- ja virgestusrajatiste maaks, supelrandade maa- ja veealaks ning Ujula tänava põhjapoolses osas elamumaaks.

## **2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek**

### **2.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart**

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geoarhiivist saadud andmete baasil koostatud aluskaart.

### **2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav ala asub Ülejõe linnaosas. Planeeritaval alal asub üheksa kinnistut, millest ainult üks on hoonestatud krunt (Ujula tn 98). Kinnistul paikneb vetelpäästehoone üldpinnaga 119,7 m<sup>2</sup> ning ajutine lodjaehitustelk, mida kasutab lepingu alusel MTÜ Emajõe Lodjaselts tähtajaga 31.12.2011. Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 21.06.2001 otsusega nr 404 kehtestatud Ujula tn piirkonna detailplaneering. Planeeritava ala lääneosas asub olemasolev avalik supelrand. Planeeritava ala põhja- ja idaosas asub Ujula tänav.

### **2.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

#### *2.3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud*

- Planeeritav ala asub Tartu linnas, Ülejõe linnaosas, mille juhtfunktsiooniks on puhke- ja virgestusrajatiste maa, supelrandade maa- ja veeala ning Ujula tänava põhjapoolses osas elamumaa.
- Planeeritavat ala piirab edelast ja läänest Emajõgi, millel on tulenevalt Looduskaitseadusest kalda piiranguvöönd 100m ja kalda ehituskeeluvöönd 50m ja tulenevalt Veeseadusest veekaitsevöönd 10m.
- Emajõgi kuulub avalikult kasutatavate vooluveekogude hulka ja sellest tulenevalt on Emajõe kallasraja ulatuseks 10 m veepiirist (Veeseadus).
- Planeeritaval alal asub B kategooria gaasirajatis, millele kehtib gaasipaigaldise kaitsevöönd (2m gaasipaigaldisest).
- Planeeringuala idaosas Ujula tänava maal asuvad ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustikud.
- Planeeringuala läbivad mitmed madalpinge elektriõhuliinid, millel on elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus 2 m liini teljest.
- Planeeritav ala asub osaliselt arheoloogilises miljööpiirkonnas.

#### *2.3.2. Naaberkiinnistute piirid ning sihtotstarbed*

- Põhjast on piirinaabriks reformimata maaüksus
- Läänest ning edelast Emajõgi
- Idast ja kirdest Ujula tänav 65T tänavamaa

- Kagust Ujula tänav 43T tänavamaa ning Ujula tn 94 elamumaa
- Lõunast Ranna tee tänavamaa lõigud

### *2.3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs*

Planeeritaval alal asuvatele kruntidele on olemas juurdepääs Ujula tänavalt. Tänav on planeeringu koostamise ajal täielikult välja ehitamata: ca 6m laiune, kruusakattega, ilma kõnniteedeta, kahe-suunaline jaotustänav. Üldplaneeringus on Ujula tänav ette nähtud jaotustänavaks.

Lähimad ühissõiduki peatused asuvad planeeritavast alast ca 250-300 m kirdes Puiestee tänaval: Aiandi bussipeatus ja Nurme bussipeatus. Olemasolevad tänavad on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritava ala ja lähima olemasoleva hoonestatud ala vahele jääb ca 150 m ulatuses haljasala, mille tõttu on linnaehituslik seos planeeringu koostamise ajal planeeritava ala ja kontaktvööndi vahel väike. Pikemas perspektiivis on üldplaneeringuga sellele alale ette nähtud elamupiirkonna laiendus.

Ülejõe selles piirkonnas asuvad peamiselt kahekorruselised lamekatusega üksikelamud, esindatud on ka mõned viilkatustega vanemad eluhooned. Planeeritavast alast ca 300m põhjapoolsele jäävad Puiestee tänava äärsed kalmistud. Planeeritavast alast ca 300m kagus asub Ranna tee korterelamute piirkond.

### *2.3.4. Planeeringuga tehtavad ettepanekud varem kehtestatud planeeringute muutmiseks.*

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga (kehtestatud 06.okt. 2005 määrusega nr 125) määratud maa-ala üldisi ehitus- ja kasutustingimusi. Osale supelranna territooriumist nähakse ette väikesadama (Lodjakoja) ehitamine.

## **2.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringualale on ette nähtud muuta olemasolevate maaüksuste piire ning olemasolevat maakasutust, et võimaldada ala optimaalsemat kasutust. Kehtiva detailplaneeringu järgi on Ujula tänava äärde planeeritud väikeelamud ja ühiskondlikud hooned ning üldmaa (supelrand, park, spordiväljakud) ja transpordimaa kasutusega alad. Et elamupiirkond muutuks rohkem avatuks ning tekiksid paremad tingimused elanike arvu tõusuks kõrge puhkeväärtusega alal, tehakse planeeringuga ettepanek püstitada väikeelamute asemel kuni 6 korteriga elamud. Kuna korterelamud vajavad rohkem ruumi nii hoonetele, kui ka parkimisele, on käesoleva planeeringuga vähendatud elamumaa kruntide arvu kahe võrra ja selle arvelt suurendatud teiste elamukruntide ning üldkasutatava maa pinda. Samuti on muudetud kruntide piire supelranna maa ja ühiskondlikult kasutatava hoonestatava maa vahel, mis võimaldab

nimetatud hooned koondada kõik ühele krundile. Muudetud on ka üldkasutatava parkla alla kuuluvat krunti, mis võimaldab rajada paremini liigendatud parklat ja koondada ka juurdepääsutee transpordimaa kasutusega krundile. Planeeritavate kruntide piirid ja planeeritav maakasutus on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **2.5. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kruntide kasutusotstarbe määramisel on lähtutud Tartu linna kehtivast üldplaneeringust ja kasutatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2002.a. välja antud juhendit „Planeeringute leppemärgid”.

Hoonete suurim lubatud arv krundil ja suurim lubatud ehitusalane pindala on määratud arvestades planeeritavate maaüksuste suurust ja kasutusotstarvet.

Vastavalt Tartu linna ehitusmäärusele loetakse ehitise suurimaks ehitusaluseks pinnaks ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Hoonete suurima kõrguse määramisel on lähtutud maapinna langusest Emajõe suunas, arvestatud on Emajõe poole avanevate vaadete säilimisega.

Moodustatavale krundile Pos 1 on planeeringuga lubatud püstitada kuni viis hoonet. Krundile Pos1 kavandatakse hooned on: üks kuni neli kuni kahekorruselist lodjakoja ja väikesadamaga seotud hoonet ja üks ühekorruseline hoone, mis on ette nähtud supelranna teenindamiseks (tualetid, riiete vahetus jne). Kruntide Pos 2 ja Pos 3 ei hoonestata, krundile Pos 3 on lubatud püstitada supelrannaga seonduvaid rajatisi. Kruntidele Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja Pos 8 on ette nähtud kuni kahekorruselised väiksemat tüüpi korterelamud maksimaalselt kuni 6 korteriga. Krunt Pos 9 on ette nähtud elektri jaotusalajaama püstitamiseks.

Krundile Pos 1 on kavandatud võimalus rajada jõeale ka väikesadamaga seonduvaid sadamarajatisi.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on kajastatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **2.6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusala määramisel on lähtutud Ujula tänavalt tulenevast juurdepääsust ja planeeritaval alal kehtivatest piirangutest, mis tulenevad põhiliselt Emajões (kalda veekaitsevöönd, kalda ehituskeeluvöönd, kalda piiranguvöönd) ning alal asuvatest olemasolevatest tehnoorkude kaitsevöönditest. Krundile Pos 1 on planeeritud otseselt jõega seonduvad hooned: supelranda teenindav hoone ja väikesadam koos seda teenindavate funktsioonidega (lodjakoda, sadamahoone, vetelpääste). Krundile Pos 1 ei planeerita sellist tegevust, mis ohustaks jõekallast. Vastavalt Looduskaitseadusele ei laiene krundile Pos1

kavandatud hoonestusele kalda ehituskeeluvöönd (LKS §38; (4) 3); (5) 2) ). Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonestusalad on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart. Kohustuslik ehitusjoon on määratud ainult planeeritavatele uutele elamukruntidele, hoonestusalade Ujula tänava poolsele küljele, ehitusjoone täpne kaugus tänavamaast täpsustada edasise projekteerimise käigus. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Tehnorajatisi ja ka haljastust võib rajada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonestusalade minimaalseim kaugus hoonestatvatest naaberkruntide piiridest on 4,0 m.

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

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Ujula tänav on üldplaneeringuga ette nähtud jaotustänav. Lähtuvalt sellest on käesoleva planeeringuga planeeritava ala ulatuses Ujula tänav ette nähtud kahesuunalisena ja 7 m laiuse kõvakattega, tänavale tuleb rajada mõlemasse külge kõnnitee. Kõnnitee laius on Ujula tänava Emajõe poolsel küljel planeeritud 3,5m ja on sõiduteest eraldatud haljasribaga. Ujula tänava Emajõe poolne kõnnitee on ette nähtud nii jalakäijate kui ka jalgratturitele liiklemiseks. Ujula tänava teisel pool asuva kõnnitee laiuseks on planeeritud 3,0 m; kõnnitee on ette nähtud eraldada sõiduteest äärekiviga.

Hoonestatavate elamukruntide juurdepääsud on lahendatud Ujula tänavalt ja osaliselt ka läbi krundile Pos 2 planeeritud üldkasutatava parkla. Kruntidele Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja Pos 8 on kavandatud tänavalt mahasõitude minimeerimiseks üks ühine mahasõit kahe krundi peale. Parkimine on elamukruntidel ette nähtud krundisiselt: 7 parkimiskohta igal krundil (6 korteri peale igale 1 koht ja üks lisakoht külaliste parkimiseks). Planeeritaval krundil Pos 2 on ette nähtud 140 parkimiskohaga avalik parkla, mis teenindab nii ranna külalastajaid, kui ka lodjapargi külalisi. Krundile Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 on ette nähtud rajada 3,5 m laiused kõvakattega kõnniteed juba olemasolevate väljakujunenud jalakäiguradade asukohtadele.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

### **2.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritaval alal esineb Emajõe avaliku ranna ja Ujula tänava vahel olemasoleva kõrghaljastusega puhvertsoon. Planeeritaval alal on enamlevinud paju (*Salix*), kase (*Betula*), lepa (*Alnus*), haava ning papli(*Populus*) ja pihlaka (*Sorbus*) perekonnast pärinevad liigid. Ujula tn 98 krundil markeerib maaala lõunaosas asuv olemasolev haljastus seal asunud teeradade kulgemist (teed on olnud ääristatud alleedega).

Kruntidel on ette nähtud likvideerida planeeritavate hoonete ja rajatiste alla jääv kõrghaljastus, ning säilitada ülejäänud kõrghaljastuse alla jääv ala parkmetsana. Ujula tänava

maale on ette nähtud teeäärne kõrghaljastus üherealise alleena: olemasolev allee tuleb likvideerida ja asemele istutada uutest, tänavahaljastusse sobivatest puudest (nt. pärnad) allee. Planeeringuga on määratud minimaalne kõrghaljastuse osa planeeritaval üldkasutataval maaalal, madalhaljastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Täpsem haljastus (kõrghaljastuse ja madalhaljastuse liigiline kooslus ning sortiment) tuleb määrata haljastusprojektiga, mille koostamine on kohustuslik. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Elamukruntidele on ette nähtud vähemalt 10% krundi pindalast kõrghaljastuse rajamine, planeeringuga ei määrata kõrghaljastuse täpset asukohta, kuna see sõltub omakorda planeeritavate hoonete arhitektuursest lahendusest. Täpsem haljastus (kõrghaljastuse ja madalhaljastuse liigiline kooslus ning sortiment) tuleb määrata kas haljastusprojektiga või anda arhitektuurse projekti koosseisus.

Piirete rajamist planeeritavatele kruntidele ette nähtud ei ole, kuna ala peab kuuluma tervikuna avalikku ruumi. Vajalik visuaalne eraldatus tuleb korterelamute puhul lahendada madalhaljastusega.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted planeeritaval alal on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **2.9. Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja hoonestatavast naaberkrundipiirist on 4,0 m, elamukruntidel ulatub lubatav hoonestusala tänavapoolsel küljel kuni krundi piirini. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass planeeritavatel uutel hoonetel on TP2. Kujad on näidatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

## **2.10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### **Olemasolev olukord.**

Ujula tänava tänavamaal on olemas väljaehitatud olmekanaliseerimise- ja veetorustikud, samuti kulgeb Ujula tänaval gaasitrass. Sadeveetorustiku kohta on olemas varasemal perioodil koostatud eelprojekt („Tartu linn, Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine”, töö nr 1791VK08, AS K&H). Sidekaabli kanalisatsioon on välja ehitatud kuni Ujula tänav 100 maaüksuseni. Ujula tänaval on olemas tänavavalgustus, elektriliinid kulgevad õhuliinidena. Ujula 98 krundil asuval olemasoleval hoonestusel on olemas side ja elektrivarustus. Ujula 98 ja 104 kruntide kanalisatsiooni- ja veevarustuse liitumiskohad on rajatud kuni kinnistu piirini Ujula tänava ääres.



### Planeeritud lahendus

**Planeeritava juurdeehitise kommunikatsioonidega varustatus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad tuleb projekteerida eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektide koostamisel tuleb täpsustada varemprojekteeritud ja planeeritud trasside asukohti ning omavahelist seotust ja võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel projekteerida vajalik lahendus.**

Planeeringuga on määratud kommunikatsioonide paigutamiseks trassikoridoride asukoht planeeritaval alal. Trassikoridoride asukoha kavandamisel on lähtutud tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest.

Kavandatavatele hoonetele on planeeritud ühisveevõrgust ja ühiskanalisatsioonitrassist vee- ja kanalisatsiooniühendused, telekommunikatsiooni- ja elektriühendused ning ühendus gaasivõrku. Planeeritavale alale on ette nähtud olemasoleva tänavavalgustuse uuendamine. Uuele planeeritavale kompleksalajaamale on ette nähtud eraldi krunt. Olemasolevad, varemplaneeritud ja planeeritavad trassid ja tehnorajatised on näidatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering.

#### *2.10.1. Heitvee kanalisatsioon*

Tartu Veevärk AS poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 13.08.2009 INF/661 (Planeeringu lisad lk.12).

Planeeritavate elamukruntide reovee eesvooluks on Ujula tn De 500 kanalisatsioonikollektor. Igale hoonestatavale elamukrundile on ette nähtud iseoolne ühendus Ujula tänava torustikku. Kuna Ujula 98 ja Ujula 102 kruntidele kavandatava Pos1 hoonete täpse asukoha määramine on ette nähtud lahendada arhitektuurse projekteerimise käigus ja planeeringus kavandatud hoonestusala on suur, on krundile Pos1 kavandatud hoonestuse kanaliseerimiseks näidatud planeeringus kaks võimalust. Võimalus, kus eesvooluna kasutatakse Ujula tänava kollektorit – sellisel juhul tuleb reovesi suunata iseoolselt krundil Pos1 planeeritavasse reoveepumplasse ja sealt survetorustiku baasil Ujula tänava eesvoolu. Teise variandina on näidatud võimalus eesvooluna kasutada Lubja tn De 630 kollektorit, mis võimaldab reovee iseoolselt kanaliseerida. Selleks tuleb rajada kanalisatsioonitorustik Ranna teele, paralleelselt kergliiklusteega. Olemasolevad ja planeeritavad kanalisatsioonitrasside asukohad on näidatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering.

#### *2.10.2. Veevarustus*

Tartu Veevärk AS poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 13.08.2009 INF/661 (Planeeringu lisad lk 12). Planeeritavate korterelamute veeühendus on kavandatud Ujula tänaval asuvast De 110 torustikust. Ujula 104 krundi piirini valmishitatud De 32 ühendustorustik tuleb asendada suurema läbimõõduga toru vastu, mis vastaks Pos4 kortermaja veevajadusele. Ujula 98 krundile planeeritavale Pos1 Lodjakoja ja rannaahoone

hoonetele on ette nähtud rajada uus veeühendustorustik, Ujula tänava De 110 torustikust, planeeritava juurdepääsutee ja parkla maale. Olemasolevad ja planeeritavad veetrassid on näidatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering.

### *2.10.3. Küte*

Planeeritavale alale kavandatavate hoonete soojavarustusena võib ühe variandina ette näha maagaasikutet. AS Eesti Gaas poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused 12.08.2009 nr 5-1/292 (Planeeringu lisad lk. 11). Planeeritava krundi Pos1 lodjakoja ja supelranna gaasivarustus on kavandatud harutorustikuna olemasolevalt Ujula tänaval painevolt B-kategooria gaasitorustikult PE 63. Planeeritavate korterelamute tarbeks on ette nähtud liitumine Ujula tänava B-kategooria 325 torustikult. Ette on nähtud sõidutee väliselt rõhuregulaator-kappseadme paigaldamine ja sellelt A-kategooria töö rõhuga gaasitarne torustiku projekteerimine kinnistute juurde. Liitumispunktid on ette nähtud kinnistute piiridele. Olemasoleva ja planeeritava gaasitrassi kulgemise koridor on näidatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering. Hoonete soojavarustusena on alternatiivste varianditidena lubatud kasutada ka muid ökoloogiliselt puhtamaid küttesüsteeme: elekter, maasoojus, päikeseenergia, Lodjakoja hoonete puhul on lubatud küttena ära kasutada ka tekkivad puidujäätmed.

### *2.10.4. Sidevarustus*

Kõigile planeeritavatele hoonetele on ette nähtud sideühenduse võimalus. Planeeritaval alal kulgeb olemasolev sidekaablikanalisisatsioon kuni olemasoleva sissesõiduteeni Ujula 98 krundile. Olemasolevatel Ujula 98 krundil asuvad hoonetel on olemas sideühendus. Planeeringuga on ette nähtud sidekaablikanalisisaiooni pikendamine kuni Ujula tänava lõpuni planeeritava ala ulatuses ja liiklusmaale Pos2 planeeritava juurdepääsutee alla. Olemasolevad ja planeeritavad sidetrassid on näidatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering.

### *2.10.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus*

OÜ Jaotusvõrgu poolt on väljastatud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr 166328 (Planeeringu lisad lk. 13-14). Planeering näeb ette uue 30 m<sup>2</sup> suuruse krundi planeeritavale kompleksalajaamale. Alajaama teenindamiseks on ette nähtud juurdepääs planeeritavast avalikust parklast. Uue kavandatava 10/0,4 kV kompleksalajaama toide on ette nähtud sisselõikena Ujula-Staadioni 10 kV kaablistse. Planeeritavate hoonete elektrivarustus ning tänavavalgustus on ette nähtud planeeritava uue alajaama baasil. Kruntide piiridele on ette nähtud transiitkapid koos liitumiskilpidega, kavandatud on kahe krundi peale üks ühine liitumiskilp. Detailplaneeringualal asuvad 0,4 kV õhuliinid on ette nähtud likvideerida, objektide toited asendada maaaluste kaabelliinidega lähimatest kaablikappidest. Planeeritavale alale on ette nähtud ka uue tänavavalgustuse rajamine. Näidatud on

valgustimastide orienteeruvad asukohad ja kaablikoridori kulgemine avalikult kasutataval alal ja tänavamaal. Pos 2 planeeritava parkla valgustus tuleb ühildada Ujula tänava valgustusega ning projekteerida vooluvõtukohtad Pos 7 ja Pos 4 jalgtee ääres olevate valgustimastide juurde.

Olemasolevad ja planeeritavad kaablikoridorid ning elektrirajatised on esitatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering.

#### 2.10.6. Sademevee kanaliseerimine.

Ujula tänava planeeringualale jäävas lõigus puudub sadeveekanaliseerimine. Sadevesi kogutakse hetkel kokku tänava ääres asuvasse kraavidesse ja suunatakse kraavidega Emajõkke. Planeeringuga on ette nähtud koos tänava rekonstrueerimisega sadeveekraavide likvideerimine ja asendamine sadeveekanaliseerimisega, sadeveetorstike asukoha planeerimisel on üldises plaanis lähtutud varemkoostatud eelprojektist, muudetud on Ujula tn tänavamaal kulgeva torustiku asukohta, et oleks võimalik olemasolevate ja perspektiivsete trasside vahele võimalik jätta piisavalt ruumi ka tänavahaljastusele. Ujula tn 102 (Pos 3) asuval haljasalal on näidatud võimalus sadeveetorstik asendada lahtise sadeveekraaviga. Planeeringus on näidatud sademeveetorstiku perspektiivne kulgemine Ujula tänaval ja planeeritavas parklas, kokku kogutud sadevesi suunatakse Ranna teel asuva kergliiklustee alguses Emajõkke. Sadevee Emajõkke suunamiskoht peab jääma supelrannast vähemalt 200 m kaugusele. Sadeveetorstiku täpne kulgemine Pos 1 krundil tuleb kavandada edasise projekteerimise käigus. Parklast ja tänavalt tuleva sademevee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdurid. Sademe- ja drenameerimise juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud. Planeeritav perspektiivne sadeveekanaliseerimistorstiki koridori asukoht on esitatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering.

#### 2.10.7. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on Ujula tänava äärde planeeritud kaks uut tuletõrjehüdrandi asukohta. Planeeritavad hüdrandid on näidatud kaardil Leht 5 Tehnovõrkude planeering. Torustike dimensioneerimisel ja hüdrantide projekteerimisel tuleb järgida EVS 812-6 nõudeid.

Tabel 1

Planeeritavad tehnovõrkude trasside orienteeruvad pikkused planeeringualal

| Tehnovõrk                     | Planeeritav trasside pikkus (m) |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Vesi                          | 230 m                           |
| Olmekanaliseerimine           | 230 m                           |
| Sademevee kanalisatsioon      | 1040 m                          |
| Gaasitrass                    | 255 m                           |
| Sidekaablikanaliseerimine     | 430 m                           |
| Keskpingekaabli koridor       | 397 m                           |
| Madalpingekaabli koridor      | 395 m                           |
| Tänavavalgustuskaabli koridor | 1667 m                          |

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

Seoses MTÜ Emajõe Lodjaseltsi tegevusega planeeritaval alal on teostatud keskkonnamõtjude hindamine („MTÜ Emajõe Lodjaselts vee erikasutusloa taotluse keskkonnamõtju hindamine”, OÜ Alkranel, 2009). Keskkonnamõtjude hindamise aruandes on hinnatud ka käesolevas planeeringus kavandatud tegevusi ning sellega kaasnevat negatiivset keskkonnamõtju, samuti on esitatud leevendavad meetmed vähendamaks ehitustegevusest tulenevaid negatiivseid mõjureid. Käesolev planeeringulahendus võimaldab kasutada KMH aruandes ettenähtud leevendavaid meetmeid. Planeeritava tegevuse elluviimisel tuleb jälgida lisaks keskkonnahindamise aruandes esitatud meetmetele järgmist: jõe õgvendamise ning sildumisalade süvendamise ulatuse osas tuleb projekteerimisel võtta lisaks ekspertarvamus selle sobivuse kohta arvestades jõe veeseisu sesoonset dünaamikat. Jõe peale ja jõkke projekteeritavad ehitised ei tohi jõe voolurežiimi mõjutada ulatuses, mis võib kaasa tuua kallaste või jõe põhja erosiooni. Sadamateenuse osutamisel tuleb järgida Sadamaseaduses ette nähtud keskkonnakaitse nõudeid. Tulenevalt ala osalisest asukohast võimalikul üleujutataval alal tuleb jälgida KMH aruandes esitatud meetmeid, rajatavate hoonete ±0.00 ei tohi olla madalam, kui 34.00. Emajõe maksimaalsed ja minimaalsed veeseisude andmed on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Pos 3 asuv supluskoht ja sellega seotud rajatised peavad vastama Vabariigi Valitsuse 03.04.2008.a. määrusega nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale” kehtestatud nõuetele. Keskkonnaregistri andmetel jääb planeeritav ala nahkhiirte (II kategooria kaitsealused liigid) elupaiga alale. Enne olemasolevate hoonete lammutamist ja likvideeritavate puude raiumist tuleb selgitada nende olulisus nahkhiirte varjupaigana ning selle olemasolu korral täpsustada likvideerimistöde teostamise aeg ja tingimused, kaasates vajadusel vastava liigieksperti.

### **2.12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusest nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud kaardil Leht 4 Planeeringu põhikaart.

Projekteeritavate hoonete täpne tulepüsisivusklass projekteerida vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Hoonete fassaadilahendustes on lubatud esinduslikud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid. Kavandatavad korterelamud peavad vastama energiatõhususe arvutuse alusel antava Eesti energiamärgise klassile A (hoone energiatõhususarv 80 kWh/m<sup>2</sup>a).

Planeeringuga antakse lubatav  $\pm 0.00$  vahemik, täpsem  $\pm 0.00$  tuleb määrata hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus. Hoonetele ei ole lubatud rajada keldreid.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt 3 eskiisi läbitöötamine.

Arhitektuursed projektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

### 2.13. Arheoloogianõuded

Kaevetöid arheoloogilise miljööpiirkonna alal võib teha ainult arheoloogi järeelvalve all. Kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel tuleb teostada arheoloogilised uuringud. Kaevetöödel ilmnevad ajalooliste ehitiste osad (kaldakindlustus, sadamakaid, vms) tuleb kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel kas säilitada või markeerida.

### 2.14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on eraõiguslikke krunte läbivatele tehnovõrkudele ette nähtud seada isiklik kasutusõigus. Tehnovõrkudele seatud isiklik kasutusõigus on ära näidatud kaardil Leht 6 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

Tabel 2

#### Servituutide määramise vajadus

| Teeniv kinnisasi | Valitsev kinnisasi/isik | Servituut            | Servituudi sisu  |
|------------------|-------------------------|----------------------|--|
| Pos 4            | Gaasivõrgu valdaja      | Isiklik kasutusõigus | Isiklik kasutusõigus annab gaasivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid gaasitorusid. |

### 2.15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine elamute juures
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- autode parkimine hoonete läheduses
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- välisvalgustuse olemasolu

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Kruntide valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

#### **2.16. Planeeringu elluviimise võimalused**

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on tänavani ulatava sissesõidutee, sadeveekanaliseerimise ja välisvalgustuse ehitusloa olemasolu. Hoonele kasutusloa andmise eelduseks on tänavani ulatava sissesõidutee, toimiva sadeveekanaliseerimise ja välisvalgustuse kasutusloa olemasolu. Olemasolevat randa teenindavat hoonet ei tohi lammutada enne uue valmimist.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

07.05.2010.a./

/ Kristine Fenske, planeerija