

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
veeprojekt@veeprojekt.ee  
Reg. nr. 10913769  
Tel 7 409 361  
Faks 7 409 367

EK109137690001  
EP109137690001  
MP0068-00  
531MA MM002211 EEG000015  
ISO 9001:2001

17.03.2003  
17.03.2003  
29.06.2004  
09.09.2004  
29.06.2004

TAMME LINNAOSA, TARTU LINN

# KULLI TN 1 JA KULLI TN 1T KRUNTIDE DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - planeering

Juhataja:

**Toomas Kooskora**

Projektijuht:

**Rutt Sööt**

Diplomi nr. MD 000456

Maastikuarhitekt-planeerija:

**Rutt Sööt**

Töö nr:

**10-08**

Planeeringu koostamisest

huvitatud isik:

**Tartu Linnavalitsus**

E-kiri: [Ruth.Kurss@raad.tartu.ee](mailto:Ruth.Kurss@raad.tartu.ee)

Tel: 736 1227

TARTU 2009

# SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI</b>	<b>3</b>
<b>1</b> <i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	<b>3</b>
<b>2</b> <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<b>5</b>
<b>3</b> <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	<b>6</b>
<b>4</b> <i>Planeeritava ala kruntideks jaotamine</i>	<b>8</b>
<b>5</b> <i>Krundi ehitusõigus</i>	<b>9</b>
<b>6</b> <i>Krundi hoonestusala piiritlemine</i>	<b>9</b>
<b>7</b> <i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<b>10</b>
<b>8</b> <i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	<b>11</b>
<b>9</b> <i>Ehitistevahelised kujad</i>	<b>12</b>
<b>10</b> <i>Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad</i>	<b>12</b>
10.1 Üldosa	12
10.2 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	13
10.3 Soojavarustus	14
10.4 Elektrivarustus ning välisvalgustus	15
10.5 Sidevarustus	16
10.6 Gaasivarustus	18
10.7 Tehnovõrkude koondtabel	18
<b>11</b> <i>Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs</i>	<b>19</b>
<b>12</b> <i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	<b>19</b>
<b>13</b> <i>Servituutide vajaduse määramine</i>	<b>20</b>

<b>14</b>	<b><i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i></b>	<b>20</b>
<b>15</b>	<b><i>Planeeringu elluviimise võimalused</i></b>	<b>20</b>
<b>B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED</b>		<b>22</b>
<b>C - KAARDID</b>		<b>25</b>
	<b><i>Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000</i></b>	
	<b><i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i></b>	
	<b><i>Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2000</i></b>	
	<b><i>Kaart 4: Põhikaart, M 1:500</i></b>	
	<b><i>Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500</i></b>	
	<b><i>Kaart 6: Vaated</i></b>	

# A - SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 17.07.2008. a. korraldus nr. 832 detailplaneeringu algatamise kohta Tartu linnas Kulli 1 ja Kulli 1T kruntidel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Kulli tn. 1 krundile ehitustingimused lasteaiahoone püstitamiseks. Juurdepääsude ja parkimise lahendamiseks haaratakse planeeringualasse Kulli tn. 1T krunt. Tehnovõrkude liitumispunktide paiknemise tõttu laieneb planeeringuala osaliselt ka Savi tn 10 ning Vaarika tn 5T kruntidele. Planeeritav ala on näidatud *Situatsiooniskeemil* (vt kaart nr 1).

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 05.08.1999. a. korraldusega nr. 2252 kehtestatud „Vaarika t., Linnu t., perspektiivse Savi t. ning Tamme põik tänava pikendusega piirneva maa-ala detailplaneering”, mis määrab krundile kuni kolmekorruselise ärihoone püstitamise võimaluse. Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud detailplaneeringu muutmiseks.

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a. määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 05.08.1999. a. korraldusega nr. 2252 kehtestatud Vaarika t., Linnu t., perspektiivse Savi t. ning Tamme põik tänava pikendusega piirneva maa-ala detailplaneering;
- Tamme mikrorajooni detailplaneering RPI Eesti Projekt 05.05.1988;
- Tartu Linnavolikogu 04.10.2007. a. otsusega nr. 277 kehtestatud Savi 39, Haki 1/3 ja Haki 2/4 kruntide detailplaneering;

- Tartu Linnavalikogu 18.12.2003. a. otsusega nr. 244 kehtestatud Tuvi 4, Tuvi 10 ja Aardla 101 kruntide ning lähiala detailplaneering;
- Tartu Linnavalikogu 28.09.2006. a. määrusega nr. 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a. määrusega nr. 27 Lisa 5 kehtestatud Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded;
- Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehituslik projekt, AS Kommunaalprojekt 2007. a, töö nr TA016-07;
- Tartu linna edelaosa sademeveetorstike eelprojekt, OÜ Krihvelprojekt 2008. a, töö nr 01-SV-08;
- Sotsiaalministri 25.10.1999. a määrus nr. 64 "Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuded";
- 18.02.1999. a vastu võetud Koolieelse lasteasutuse seadus.

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesia teenistuse poolt esitatud geodeetilise arhiivi andmeid täpsusastmega M 1:500, koordinaadid L-est97 süsteemis.

#### Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Kulli tn. 1** - omanik: Tartu Linnavalitsus; S: 6590 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; kü tunnus: 79504:094:0002.
- **Kulli tn. 1T** - omanik: Tartu Linnavalitsus; planeeringus käsitletava ala S: ca 5268 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa; kü tunnus: 79504:094:0001.
- **Savi tn 10** - planeeringus käsitletava ala S: ca 37 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa; kü tunnus: 79504:092:0002.
- **Vaarika 5T** - planeeringus käsitletava ala S: ca 268 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve: transpordimaa; kü tunnus: 79504:097:0022.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 6 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas Uus-Tamme asumis lõunaosas Kulli tn. 1 ja 1T kinnistud, mille asukohta illustreerib *Situatsiooniskeem* (vt kaart nr 1). Planeeringuala suuruseks on ca 1,6 ha. Olemasolevat olukorda planeeringualal kajastab *Olemasoleva olukorra kaart* (vt kaart nr 2).



Foto 1: Ehitatav Savi tänav

Kulli tn 1 krundile on võimalik juurdepääs rajada nii Savi kui Kulli tänavatelt, sest nimetatud krunt on igast küljest transpordimaaga ümbritsetud (Savi tn 39T ja Kulli tn 1T). Savi tänav koos tehnovõrkudega on välja ehitamisel (vt foto nr 1) 2007. a. AS Kommunaalprojekti poolt koostatud Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehitusliku projekti järgi.



Foto 2: Kõrghaljastus Kulli tn 1 kaguosas

Kulli tn 1 krundi sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, krunt ei ole hoonestatud. Ala kasutatakse ümbruskonna elanike poolt peamiselt koerte jooksutamiseks; lastele meeldib ala kaguosas mängida ja onne ehitada. Alal puuduvad konkreetset jalgrajad ning hooajati takistab krundil liikumist kõrgeks kasvanud hein.

Kõrghaljastuse osakaal on olulisem Kulli 1 krundi kaguosas (vt foto nr 2), kus peamiseks puittaimedeks on erinevad pajud. Lisaks leidub siin-seal noori pihlakaid ning kuuski. Silmapaistvaid vanu või suuri puid planeeritaval alal ei esine.

Reljeef on planeeringualal üldiselt tasane. Maapinna kõrgusarvud jäävad ca 73-75 m merepinnast. Kulli 1 krundi kaguosa on ümbrusega võrreldes künklikum.

Planeeringualale ei ulatu ühegi muinsus- ega looduskaitsealuse objekti kaitsevöönd. Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 05.08.1999. a. korraldusega nr. 2252 kehtestatud „Vaarika t., Linnu t., perspektiivse Savi t. ning Tamme põik tänava pikendusega piirneva maa-ala detailplaneering”, millest on realiseeritud vaid lõunapoolseim krunt - Linnu tn 41. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Kulli tn 1 krundi juhtfunktsiooniks muu ühiskondlike hoonete maa, mille hoonestuse lubatud korruselisus on kuni 2.

Tehnovõrkudest asub planeeritaval alal mittetöötav soojatoru koos kaasneva drenaažiga.

### 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala koos lähiümbrusega kuulub Uus-Tamme asumii arengupiirkonda, kus hoonestusala on määratud 16-le 2-5 korruselisele korterelamule ning ka mõnele üksikelamule. Lähipiirkonna olemasolevast ning planeeritavast maakasutusest, hoonestusest, korruselisusest ning seotusest rohealadega annab ülevaate *Linnaehituslike seoste kaart* (vt kaart nr 3).



Foto 3: korterelamud planeeringualast kirdes

Lähipiirkonna olemasolevas hoonestuses on eristatavad korrus-, rida- ja üksikelamute piirkonnad. Planeeritavast alast kirde suunas asuvad valdavalt 3-korruselised rõdudega liigendatud korruselamud (vt foto nr 3), mille välisviimistluses on kasutatud krohvi ning pastelseid värvitoone.

Alast ida ja kagu suunas olev grupp ridaelamuid on vormilt ja olemuselt üleminekuks loodesse planeeritavast korruselamute piirkonnast idas olemasolevate üksikelamuteni. Ridaelamud on 6-10 leibkonnale ning 2-3-



Foto 4: piirkonnale tüüpiline üksikelamu

korruselised silikaattellistest või krohvitud hooned. Lähipiirkonna üksikelamud on valdavalt ehitatud sarnase hoone projekti järgi - kahekorruseline hoone on liigendatud väljaulatuva garaažiosaga (vt foto nr 4). Välisviimistluses jäävad silma jällegi silikaattellist ning krohvitud pinnad. Üksikute hoonete juures on kasutatud puitpindu ning - detaile.

Planeeritavast alast lääne suunas on ulatuslik äri- ja tööstuspiirkond, mis on suures osas orienteeritud ehitus- ja sisustuskaupade ning -teenuste pakkumisele. Välisviimistluses on kasutatud erinevaid fassaadipaneele, mis on valdavalt plekist ja betoonist.



Foto 5: Kulli tn 4 korterelamu

Arhitektuursed seosed lähipiirkonnaga on nõrgad, kuna Kulli tn 1 krundi lähim naabrus on veel välja ehitamata (va Kulli tn 4 (vt foto nr 5) kolmekorruseline valge krohvitud lamekatusega korterelamu). Krundi asukoht ei tingi ka väljakujunenud või eelnevalt piirkonnas kehtestatud planeeringute ehitusjoonte järgimist.

Planeeritav kolmnurkse põhiplaaniga krunt sobib hästi piirkonda teenindava sotsiaalobjekti püstitamiseks. Kulli tn 1 asub küll Tartu linna äärealal, kuid on tänu oma asukohale Riia mnt, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisel alal hõlpsalt ligipääsetav. Ka lähimad bussipeatused asuvad Riia ja Aardla tänavatel, planeeringualast vastavalt 600 ja 450 m kaugusel. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Vaarika-Kulli ja Savi tänavate kaudu. Planeeringu koostamise ajal ei ole Kulli tänav välja ehitatud. Savi tänav on ehitamisel.



Planeeringuala lähipiirkonnas on sõiduteed kahe-suunalised. Tänavad on kitsad ning valdavalt puuduvad kergliiklusteed (Vaarika, Linnu, Tihase, Tamme põik tänavatel). Lasteaia väljaehitamiseks on otstarbekas kindlustada kergliiklusteede olemasolu vähemalt lähimatest bussipeatustest planeeritava hooneni. Ehituses olevale Savi tänavale on projektiga ette nähtud sõiduteest äärekivi või haljasribaga eraldatud 2,5 ja 3,9 m laiused kergliiklusteed.

Lähipiirkonnas puuduvad avalikud puhkealad. Mingil määral täidab nimetatud rolli planeeringuala ja selle vahetus läheduses olev täisehitamist ootav kõnnumaa. Olemasolevate korterelamute vahel asuvad rohelised hoovialad, mis ei paku eriti mitmekesiseid võimalusi välitegevusteks. Avalikult kasutatavatest puhkealadest asub planeeritavale alale kõige lähemal (ca 600 m) Raja tänava parkmets, kus on võimalik aastaringselt lastega jalutamas käia ning talvel ka kelgutamas. Oma mitmekesise taimekoosluse tõttu on Raja park ka tänuväärne koht erinevate puude tundmaõppimiseks.



Foto 6: Noor puuderida Tuvi 4 krundil

Erinevate piirkonnas kehtestatud planeeringute-ga on ette nähtud tänavahaljastuse rajamine Savi, Varblase ja Kulli tänavatele. Kulli tn 1 on igast küljest tänavamaaga ümbritsetud, seega on igati tarvilik lasteaia ala eraldada liiklusrastat kõrghaljastusega. Kehtestatud planeeringute järgselt on haljastus rajatud vaid Tuvi tn 4 krundile (vt foto nr 6).

## 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga muudetakse Kulli tn 1 ja 1T vahelist krundipiiri. Kulli tn 1 krundi planeeringujärgne suurus on 6405 m<sup>2</sup> ning sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa. Kulli tn 1T krundi planeeringujärgne suurus on 6160 m<sup>2</sup> ning sihtotstarve transpordimaa.

Sihtotstarbed on määratud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" alusel.

Vastavalt sotsiaalministri 2. oktoobri 1999. a määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine” peab koolieelse lasteasutuse maa-ala suurus (kaasa arvatud hoonete aluse osa pindala) olema vähemalt 40 m<sup>2</sup> ühe lapse kohta. Kulli tn 1 krundi pindala vastab kuni 160 lapse lasteasutuse maa-alale. Lähtuvalt Koolieelse lasteasutuse seadusest võib ühes lasteasutuses olla maksimaalselt 120-144 last.

Krundijaotus ja maakasutuse sihtotstarbed on väljendatud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnoõrgud* (vt kaart nr 5).

## 5 Krundi ehitusõigus

Käesolev planeering annab ehitusõiguse Kulli tn 1 krundile, kuhu on lubatud ehitada kuni kahekorruline põhi- ja ühekorruline abihoone koolieelse lasteasutuse tarbeks (lastesõim, -aed, päevakodu, lasteaed-algkool). Teise korruse peale on lubatud ehitada korrus tehnosõlmede tarbeks, kuid see peab olema Kulli tänava poolses osas hoone põhikorruste kehandist vähemalt 6 m tagasiastega.

Ehitiste kasutamise otstarve on määratud lähtuvalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Andmed planeeritavate kruntide ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhikaardil* asuvas tabelis „Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded“ (vt kaart nr 4).

## 6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud krundipiirist, seadustest tulenevatest piirangutest, planeeritud teedevõrgust ning planeeritava hoone kasutusotstarbest tulenevatest vajadustest ruumiprogrammi suhtes.

Vastavalt sotsiaalministri 2. oktoobri 1999. a määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine” planeeritakse majandusõu maa-ala põhjapoolsesse ossa köögi ja teiste majandusruumide sissepääsude poolele, eraldi väljapääsuga tänavale. Prügiurnid või -konteinerid peavad paiknema vähemalt 25 m kaugusel lasteasutuse hoonest.

Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud ka võimalusega kasutada arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel mõnda 2006. a. Tartu Linnavalitsuse poolt ostetud lasteaia arhitektuurset eskiislahendust või selle edasiarendust.

Planeeritud hoonestusala on näidatud planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

## 7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“.

Savi tänava liikluslahenduses on arvestatud AS Kommunaalprojekti 2007. a. Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehitusliku projektiga. Käesoleva planeeringuga on nimetatud projekti muudetud Kulli tn sõidu- ja kõnniteede laiuste osas. Hoonestatav Kulli tn 1 on ühendatud Tartu teedevõrgustikku Kulli tänava kaudu. Jalgvärvast saab siseneda krundile ka Savi tänavalt.

Kulli tänavale on planeeritud 7 m laiused kahe-suunalised sõiduteed, 3,5 m laiune ühesuunaline sõidutee (lõik, mis on paralleelne Vaarika tn) ning 2,5 m laiused kergliiklusteed. Viimased on ette nähtud mõlemale poole sõiduteed. Vaarika tn poolses otsas on tänavaruum liigendatud haljasribade ja alleega. Kergliiklusteid on võimalik jätkata Vaarika tänaval.

Vastavalt sotsiaalministri 2. oktoobri 1999. a määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine“ peavad lasteasutuse maa-alaga piirnevad teed ja tänavad olema tolmuvaba kõvakattega.

Sõiduteed on planeeritud asfaltkattega, kergliiklusteed asfaldi või kiviparketiga. Lasteaia territooriumi sissepääsude läheduses olevad sõidutee ületused tuleb sõidukijuhtide ja ka kergliiklejate tähelepanu tõstmiseks märgistada erinevat värvi ja/või fraktuuriga teekattematerjaliga. Mahasõidud kruntidele ning sõidutee ületuskohad tuleb lahendada „uputatud äärekiviga“.

Tee projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde). Alal tuleb tagada võimalused puuetega inimeste liiklemiseks.

Lumevallitus sõiduteedelt tuleb ette näha vastavalt EVS 843:2003 (rahuldav). Kulli tn 1 krundi majandushoovis saab lund lükata mõlemale poole planeeritud prügimaja.

Parkimine on lahendatud maapealsena nii krundisiseselt kui tänava-äärselt. Tänavamaal on parkimine lubatud vastavalt liikluseeskirjale. Kulli tänavale on ette nähtud 31 parkimiskohta ning Kulli tn 1 krundile 10.

Liiklus- ja parkimislahendus ning tänavate ristlõiked on kajastatud graafiliselt *Põhikaardil* (vt kaart nr. 4).

## 8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Käsitletaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus. Planeeringuga nähakse ette olemasolevate puude ja põõsaste säilitamine neil aladel, mis ei jää tehnovõrkude, tee ning hoonestusala mõjualasse. Planeeritud hoonestusalal näidatud likvideeritav kõrghaljastus tuleb jätta likvideerimata, kui see jääb projekteeritava hoone vundamendist vähemalt kolme meetri kaugusele. Säilitatava kõrghaljastuse puhul tuleb läbi viia hooldus- ning kujundusraie.

Vastavalt sotsiaalministri 2. oktoobri 1999. a määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine” peab vähemalt 40% koolieelse lasteasutuse maa-alast olema haljastatud. Keelatud on kasutada mürgiseid taimi.

Kulli tn 1 krundi haljastus ja kujundus (mänguväljakud, teede ja valgustuse asukoht ja olemus) tuleb lahendada vastava haljastus- ja kujundusprojektiga, mis arvestab hoone arhitektuurset lahendust.

Savi ja Kulli tänavatele on planeeritud puuderead, milles taimede vahekaugused ja asetus lähtuvad Savi tänavale AS Kommunaalprojekti poolt projekteeritud lahendusest (Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehituslik projekt). Soovitavalt kasutada linnahaljastuses levinud liike nagu suurelehine pärn, harilik pooppuu, arukask jms.

Savi ja Kulli tänavate ning Kulli tn 1 krundi sademevesi kanaliseeritakse. Keelatud on juhtida sademevett naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vastavalt sotsiaalministri 2. oktoobri 1999. a määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine” peab lasteasutuse maa-ala olema piiratud piirdeaiaga. Piirete paiknemine on esitletud graafiliselt ja tüübid kirjeldatuna tabelis *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Lähtuvalt Rahvatervise seadusest ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes” tuleb Kulli tn 1 kinnistu piiril tagada piisavalt madala müra taseme säilimine.

## 9 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel, milles on kehtestatud hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP1. Tulepüsivusklass määratakse olenevalt hoonete korruselisusest ning kõrgusest vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele.

## 10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

### 10.1 ÜLDOSA

Planeeringuga on lahendatud hoonestatava Kulli tn 1 krundi tehnovõrkudega varustatus. Tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena. Kuna planeeritava hoone asukoht ei ole täpselt teada, tuleb tehnovõrkude ühenduskohad hoonega täpsustada projekteerimise etapis. Tehnovõrkude ja -rajatiste planeeritud asukohad on ära toodud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 5).

Kõikide tehnovõrkude ehitamiseks tuleb koostada projektid, mille peab täiendavalt kooskõlastama vastava võrguvaldajaga.

## 10.2 VEEVARUSTUS NING REOVEE- JA SADEMEVEE KANALISATSIOON

Veevarustus, reovee- ja sademevee kanalisatsioon on lahendatud lähtuvalt AS Tartu Veevärk poolt 26.09.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. INF/950. Torustikud on planeeritud teede- ja tänavate alla ning Kulli tn 1 krundile rajatakse tänavatorustikust ühendustorustik. Torustike täpsed asukohad ja läbimõõdud täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud liitumine Savi tn veetorustikuga De 160. Planeeritava lasteaia eeldatav veetarbimine on 13,2 m<sup>3</sup>/ööp.

Savi tänavale on planeeritud veetorustik vastavalt AS Kommunaalprojekti 2007. a. Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehitusliku projekti lahendusele. Savi ja Vaarika tänava veetorustikud on ette nähtud Kulli tn kaudu ringistada.

Lähimad hüdrandid tuletõrje veevõtukohaks paiknevad Savi-Varblase ja Kulli-Vaarika tänavate ristmike lähedal. Savi-Kulli tänavate ristmikule on hüdrant projekteeritud.

Planeeringuala reovee eesvooluks on planeeritud Savi tn kanalisatsioonitorustik De 200. Planeeritava lasteaia eeldatav reovee kogus on 13,2 m<sup>3</sup>/ööp.

Savi tänavale on planeeritud reoveekanaliseerimistorustik vastavalt AS Kommunaalprojekti 2007. a. Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehitusliku projekti lahendusele.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile, kus sademevee eesvooluks on Emajõgi. Sademeveetorustiku paneerimisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ning OÜ Krihvelprojekti 2008. a. Tartu linna edelaosa sademeveetorustike eelprojektist, mille kohaselt jääb planeeringuala perspektiivse Pirni-Soinaste-Aardla-Tähe-Sepa sademeveetorustiku valgasse.

Krundilt kogunev sademevesi on planeeritud juhtida nimetatud eelprojektis Kulli ja Vaarika tänavatele projekteeritud lahkvoolsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kuni nimetatud sademeveetorustiku valmimiseni tuleb krundilt kogunevate sademevete kanaliseerimiseks kasutada ajutisi lahendusi mille osas lepitakse kokku AS Tartu Veevärgiga.

Sademevee kogumine tänavatelt on kavandatud teekatet piiravate äärekivide abil, vee ärajuhtimiseks paigaldatakse restkaevud.

Kinnistutelt ei tohi sademeveekanaliseerimise juhtida Vabariigi valitsuse määruse „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“ tähenduses reostunud sademevett. Juhul, kui kinnistutelt tulev sademevesi sisaldab saasteaineid üle piirväärtuse, tuleb kinnistutele projekteerida ja paigaldada eelpuhastid (nt. õli- ja liivapüüdurid). 10- ja enamakohalise parkla planeerimisel tuleb sademevee puhastamiseks Kulli tn 1 krundile ning Kulli tänavale planeerida õlipüüdurid.

Kehtestatud detailplaneeringu järgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

### 10.3 SOOJARVASTUS

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub Kulli tn 1 linna kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lähtudes AS Eraküte poolt 11.09.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 30.

Planeeringuala soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna keskküttesüsteemiga, mille soojuskandjaks on ülekuumendatud vesi. Soojusvõrgu ühenduskohana olemasoleva kaugküttevõrguga kasutada Savi tn magistraalitoru väljavõtet DN100 (maasisene sulgarmatuur) - kaugküttetorustiku teeninduspunkt skeemitähisega 02-A-03/03.

Soojuskandja parameetritena arvestada:

- temperatuurid:  $t_1=110^{\circ}\text{C}$ ;  $t_2=60^{\circ}\text{C}$
- soojustorustike materjalide valikul võtta aluseks:  $t_1=120^{\circ}\text{C}$
- rõhud:  $p_1=3,5-6,5$  bar;  $p_2=1,5-4,5$  bar
- suvine pealevoolutemperatuur:  $t_{1s}=65^{\circ}\text{C}$
- $T_1$  min= $65^{\circ}\text{C}$  (võtta aluseks sooja vee arvutamisel)
- maksimaalne rõhk soojusvõrgus 16 bar (surveproovi ajal)
- rõhkude vahe seadmete valikuks 1,0 bar
- soojushulga reguleerimise süsteem: tsentraalne ja kohalik kvantitatiivne-kvalitatiivne

Hoone soojusvarustus ja soojussõlm projekteerida nii, et arvutuslikul välistemperatuuril ( $-23^{\circ}\text{C}$ ) oleks tagasivoolu temperatuur soojussõlme primaarpoolel  $t_2=60^{\circ}\text{C}$  või madalam.

Peale- ( $t_1$ ) ja tagasivoolu ( $t_2$ ) temperatuurid arvutuslikul välistemperatuuril ( $-23^\circ\text{C}$ ):

- hoone küttesüsteemide projekteerimiseks:  $t_1=70^\circ\text{C}$ ;  $t_2=50^\circ\text{C}$
- hoone ventilatsioonisüsteemi projekteerimiseks:  $t_1=70^\circ\text{C}$ ;  $t_2=40^\circ\text{C}$

Kõigi ehitatavate maa-aluste kaugküttetorustike puhul kasutada vähemalt II soojusisolatsiooni klassi ja signaaljuhtmetega eelisooleeritud torusid.

Soojussõlmede võimsus küttele, ventilatsioonile ja soojale tarbeveele näha ette hoone projektiga. Soojussõlmed tuleb projekteerida kinnistena, kasutades plaatsoojusvahendeid ja tsirkulatsioonipumpasid. Kütte- ja ventilatsioonisüsteemi täiteveetorudele tuleb paigaldada veemõõturid. Soojussõlmed projekteerida diff. rõhu regulaatoritega.

Soojussõlmed peavad töötama automaatjuhtimisel. Sõlmede ruumides on nõutavad vajaliku võimsusega elektriühendus, kanalisatsioonitrapp ja sidekaabliühendus.

Soojusenergia arvestamine toimub vastavalt võrguettevõtja poolt tarnitud soojusarvesti näidule. Nõuded soojusenergia arvestuse ja kontrollmõõteriistade paigalduse kohta: soojusenergia arvestus toimub soojusarvestiga, mis on ühildatav andmeedastamissüsteemiga.

Soojussõlmede projekteerimisel juhinduda Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu soovitustest. Tööd kaugküttetorustike projekteerimisel ja ehitamisel teostada vastavalt Eelisooleeritud Torustike Paigaldamise Eeskirjadele. Projekteeritavate kaugküttetorustike paiknemine ja läbimõõdud ning soojussõlmede projektid kooskõlastada AS Eraküte Tartu osakonnaga. Kaugküttetorustike ehitamine peab toimuma AS Eraküte Tartu osakonna esindaja tehnilise järevalve all. Soojussõlmede käikulaskmise ajaks kutsuda kohale AS Eraküte esindaja.

Võrguettevõtja ja liituja soojusseadmete vaheline teeninduspiir määratakse kokkuleppeliselt ning selle kohta vormistatakse piiritlusakt.

## 10.4 ELEKTRIVARUSTUS NING VÄLISVALGUSTUS

Elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud Jaotusvõrk OÜ Tartu regiooni 22.09.2008 väljastatud tehnilistest tingimustest nr. 151446.



Planeeritava elektriühenduse toitealajaam on Lemmatsi 35/6 kV, toitefiider KEK 6kV ning jaotusalajaam Savi 6/0,4 kV (aadressiga Savi tn 10). Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x315 A.

Lasteaiahoone elektrivarustuseks on planeeritud Savi alajaama poolsele krundi piirile vundamendil 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga (vt kaart nr 5: *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud*, Pos 5), mille ringtoide on ette nähtud Savi alajaama 0,4 kV jaotla erinevatest seksioonidest maa-aluste kaablitega. Hoone toide on planeeritud maakaabliga liitumiskilbist objekti peakilpi.

Liitumispunkt OÜ Jaotusvõrguga on ette nähtud tarbija toitekaabli kingadel planeeritud liitumiskilbis.

Planeeringuala välisvalgustuse lahendamisel on arvestatud AS Kommunaalprojekti 2007. a. Savi, Haraka ja Haki tänavate tee-ehitusliku projektiga. Käesolevas planeeringus on tehtud ettepanek nimetatud projekti muutmiseks Savi tn valguskaabli osas, mis asub projekteeritud puudele liiga lähedal. Planeeringuga on valguskaabli asukohta nihutatud puudest eemale. Lisaks on välisvalgustuskaabel koos valgustitega ette nähtud Kulli tänavale. Kulli tn 1 krundisise välisvalgustus saab toite oma krundilt.

Jõukaablid on planeeritud kõnniteede alla (va sõiduteega ristumine Kulli tn). Kaablite kaitsetsooni ei ole planeeritud teisi kommunikatsioone.

Hoone kommunikatsioonidega varustus, liitumispunkt ning selle täpne asukoht projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavas ehitusprojektis. Ehitusprojekt koostatakse võrguvaldaja tehniliste tingimuste alusel. Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt VV 31.07.2002. a. määrusega nr. 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“. Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Eesti Energia Asi Klienditeeninduse poole.

## 10.5 SIDEVARUSTUS

Planeeritaval alal on sidevarustuse võrguvaldajaks Elion Ettevõtted AS, kelle poolt on 02.10.2008 väljastatud tehnilised tingimused nr. 8840095.

Sideühendus on loodud perspektiivse Savi tn kaabli kaudu kaablikapist RNIK08 ning kaablijätkust sidekaevus 4330. Objekti haardeulatus on kuni 50m.

Sideteenuste tarbimiseks on vajalik projekteerida ja rajada ühendus Elioni sidevõrgu lõpp-punktist hoone sisevõrgu ühenduskohani ning hoonetesisesed võrgulahendused.

Planeeringus on ette nähtud sidekanali asukoht kõikidele tänavalõikudele. Planeeritud sidekanalid on seotud olemasoleva Kulli ja Savi tn sidekanaliga. Sidevõrk on ette nähtud kõnniteede alla kaablikanaliseerimiseks.

Hooneni projekteerida ja ehitada 100 mm läbimõõduga siledaseinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine. Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimiseks optiline 4-kuuline kaabel Kulli tn 4 juures sidekaevus nr 4330 olevast jätkust majja. Vaskaabel, VMOHBU20X2 tüüpi kaabel Kulli 14 juurest kaablikapist RNIK08 majja.

Hoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajaliku mahuga andmesidekapp. Hoone sisevõrk projekteerida, kasutades Singelmode tüüpi optilisi ja CAT5/ CAT6 vaskaableid.

Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada arendaja kuludega vastavalt Asjaõigusseaduse ja Rakendusseaduse sätetest ning Ehitusseaduse § 14.

Liinirajatiste omandisuhte piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritluspunktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Projekt kooskõlastada kas Elioni e-teenuse kaudu või Televõrkude Lõuna Kaabliosakonnaga Tartus.

Projekt ja teostusjoonis peavad vastama „Elioni nõuetele digitaalsete suuremõõtkavalistele plaanidele”. Elioni liinirajatise ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Eltel poolt väljastatud tööloa alusel.

Tööde teostamine Elion ettevõtte AS sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Eltel Networks AS kaablijäreelvalve allüksusega.

## 10.6 GAASIVARUSTUS

Planeeringuga on ette nähtud võimalus planeeritava lasteaia pliidide varustamine maagaasiga. Lähteandmed planeerimiseks on väljastanud AS EG Võrguteenus 12.09.2008 tehniliste tingimustega nr. PJ 605/08.

Olemasoleva gaasitorustikuga on võimalik liituda Savi tn olevast B-kategooria maagaasitorust.

Gaasitorustiku projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, projekteerimismuudatustest ning ehituseeskirjadest. Tehnilise lähteülesande gaasitorustiku tööprojekti koostamiseks väljastab AS EG Võrguteenus pärast maagaasivõrguga liitumislepingu sõlmimist.

## 10.7 TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL

Tehnovõrgu liik		Tähis kaardil	Planeeringuga kavandatud maht (m)
Elektrikaablid	Madalpinge	MPO	95
	Valguskaabel	WO	399
Sidekaabel		SO	264
Veetorustik		VO	250
Sademevee kanalisatsioonitorustik		SKO	148
Reovee kanalisatsioonitorustik		KO	61
Soojatorustik		TO	23
Gaasitorustik		GO	16

Tabel 1: Tehnovõrkude koondtabel

## 11 Keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee torustikku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisisiselt vastavas prügimajas. Prügimaja asukoht tuleb täpsustada projektiga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Vastavalt sotsiaalministri 2. oktoobri 1999. a määrusele nr 64 „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuete kinnitamine” peavad prügiurnid või -konteinerid paiknema vähemalt 25 m kaugusel lasteasutuse hoonest.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduuri rajamine. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

## 12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud *Põhikaardil* esitatud tabelis „Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded” (vt kaart nr 4).

Hoone projekteerimise eelselt tuleb tellida vähemalt kolmelt erinevalt arhitektilt arhitektuurne eskiis või alternatiivina kasutada arhitektuursete lahenduste väljatöötamisel mõnda 2006. a. linnavalitsuse poolt ostetud lasteaia arhitektuurset eskiislahendust või selle edasiarendust. Hoone

projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Välisviimistluses on lubatud kvaliteetsed, kestvad ja atraktiivsed materjalid, keelatud on kasutada algupärast jäljendavaid materjale.

## 13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal on liiniservituudid. Servituudid, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnoõrgud* Servituutide seadmise tabelis (vt kaart nr 5).

## 14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

## 15 Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi arenduse, sh ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnouhenduste olemasolu krundi piiril ning krundisiseste tehnolahendusprojektide

koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldajate ning omavalitsusega. Planeeritava hoone ehitamise eelduseks on tänavate ja sademevee lahenduse väljaehitamine. **Kuni Emajõeni ulatuva eesvoolu valmis ehitamiseni juhitakse Kulli tn 1 sademevesi ajutiselt reoveekanalisatsioonitorustikku. Tingimused lepatakse kokku liitumislepingus.**

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri - haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud krundi piires realiseerib igakordne krundi omanik.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

## B - Koostöö ning kooskõlastused

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Tartu Linnavalitsuse Linnamajanduse osakond				
2	Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja ehituse osakond				
3	Lõuna-Eesti Päästkeskus	26.11.2008	Juhtivinspektor Mati Umbleja	Seletuskiri lk 13, ptk. B: „Koostöö ning kooskõlastused”, kaart 4 ja 5	
4	Tartu Tervisekaitsetalitus	06.11.2008	Direktori kohusetäitja Andrei Smirnov	Seletuskiri ptk. B: „Koostöö ning kooskõlastused”	

Tabel 2: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS	24.11.2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
2	Elion Ettevõtted AS	21.11.2008	Sideliiniinsener Valdur Lints	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
3	Tartu Veevärk AS	21.10.2008, 15.06.2009	Arendusjuht Peeter Pindma	Planeeringu realiseerimise eeltingimuseks on lahkvoolse sademeveetoru olemasolu kuni Emajõeni
4	EG Vörguteenus AS	25.11.2008	Projektijuht Andrus Mulla	
5	Eraküte AS	21.11.2008	Aavo Raadom	
6	Elpec AS	25.11.2008	Piirkonna juht Ulvi Männama	

Tabel 3: Koostöö koondtabel



# Koostöö ning kooskõlastused

## **C - Kaardid**

**Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000**

**Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500**

**Kaart 3: Linnaehituslikud seosed, M 1:2000**

**Kaart 4: Põhikaart, M 1:500**

**Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja  
tehnovõrgud, M 1:500**

**Kaart 6: Vaated**