



**Tartu  
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ  
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501  
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU  
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 04-14

**TARTU LINN**

## **TUULE TN 2B KRUNDI DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Famila OÜ  
Uus 4-10, 63308 Põlva  
Endel Ermel, [info@famila.ee](mailto:info@famila.ee)

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

## PLANEERINGU KOOSSEIS

**Sisukord**

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	7
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	7
4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseziimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	8
4.9. Vajaduse korral miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	8
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	8
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	8
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	9
4.15. Suuremale maa-alale varem kehtestatud detailplaneering.....	9
4.16 Planeeringu elluviimise võimalused.....	9
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	10
GRAAFILINE MATERJAL.....	11
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	12

2. Olemasolev olukord M1:500.....	13
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000... 14	14
4. Põhijoonis M1:500.....	15
5. Illustreeriv joonis.....	16
LISAD.....	17
1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek LSK-13-024, 08.10.2013 .....	18
2. Tartu LV LPMKO kiri 17.10.2013 nr 9-3.2/DP-13-024 Famila OÜ .....	20
3. Minnoli OÜ kiri 06.11.2013 nr 664/2013 Tartu LV LPMKO .....	21
4. Tartu LV LPMKO kiri 13.11.2013 nr 9-3.2/DP-13-024 Keskkonnaamet .....	23
5. Keskkonnaameti kiri 21.11.2013 nr JT 6-5/13/26204-2 Tartu LV LPMKO .....	26
6. Tartu LV LPMKO kiri 10.12.2013 nr 9-3.1/DP-13-024 .....	27
7. Tartu Linnavolikogu 20.02.2014. a otsus nr 43. Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine .....	30
8. Tartu LV LPMKO kiri 25.02.2014 nr 9-3.2/DP-13-024 .....	32
9. Väljavõte ajalehest „Postimees“ 27.02.2014 .....	33
10. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 26.05.2014 nr 877/2014 .....	34
11. Tartu LV LPMKO kiri 16.06.2014 nr 9-3.2/DP-13-024 .....	35
12. Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu eskiisi põhijoonis. 05.2014 .....	36

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk***

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Famila OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalust Tuule tn 2b krundile korterelamule ehitusõiguse määramiseks.

### Lähtedokumendid

- Tuule tn 2b krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 20.02.2014. a otsus nr 43.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 17.03.2014 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-507).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Narva mnt 165a krundi detailplaneering (kehtestatud 14.10.2004)
- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala hõlmab Tuule tn 2b krundi (79512:034:0007).

Planeeritaval alal puuduvad hooned ja kõrghaljastus. Krundil paikneb looduslik rohuma, mida piiritlevad naaberkruntide puitlipp- ja metallvõrkaiad.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 52,75 – 54,19.

Tuule tänav on kruusakattega ilma kõnniteedeta tänav.

Tuule tänaval asuvad veetrass, reovee- ja sademevee kanalisatsioonitrassid, madalpingekaablid, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paikneva krundi kohta.

**Tabel 1. Olemasolev olukord**

<i>Address</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealune pindala, m<sup>2</sup></i>
Tuule tn 2b	940	Elamumaa	-

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

Planeeritav ala asub Tartus Raadi-Kruusamäe linnaosas (vt joonis 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt joonis 3). Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritav ala paikneb 3-korruseliste kortermajade ja 2-korruseliste üksikelamute vahelisel alal. Planeeritavast alast läänes ja edelas Narva mnt ääres ning teisel pool Tuule tänavat asuvad 3-korruselised kortermajad. Planeeritavast alast põhjas, idas ja lõunas asuvad kuni 2-korruselised üksikelamud.

Hooned paiknevad enamasti tänava ääres. Välisviimistlusmaterjalidest on kasutatud kivi, puitu ja krohvi. Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Valdavaks on puitlipp- ja metallvõrkaiad.

Planeeritavale alale ulatub ehitismälestise Elamu Tartus Tuule 1, 1926 – 1930. a (kultuurimälestiste registri nr 7083) 50 m kaitsevöönd. Planeeritav hoone ei vähenda teisel pool Tuule tänavat asuva ehitismälestise vaadeldavust.

Planeeritava ala vahetus läheduses asub arheoloogiamälestis Püha Jüri kalmistu (kultuurimälestiste registri nr 12979).

Lähimad suuremad haljasalad asuvad planeeritavast alast põhjas – Raadi kruusakarjäär ja Raadi park.

Lähimad bussipeatused asuvad Narva mnt-l.

Planeeritav ala asub Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitsevööndis. Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006) kohaselt asub planeeritav ala infiltratsiooni kaitsealas. Infiltratsioonialal on veehaarde kaitsmiseks tehtud ettepanek piirangute seadmiseks. Infiltratsioonialal infiltratsiooni jätkumiseks ja infiltreeruva vee kvaliteedi tagamiseks tuleb kruntidel säilitada ehitusalune pind olemasolevas mahus. Seega tuleb Tuule tn 2b krundi ehitusaluse pindala määramisel arvestada krundil kehtiva detailplaneeringuga (200 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

## 4. Planeeringu lahendus

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krundi jaotus ei muudeta.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 4):

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Rõdude pindala ei ole arvestatud suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse.

Hoone absoluutkõrguse määramisel on lähtutud kehtivas Narva mnt 165a krundi detailplaneeringus lubatud suurimast absoluutkõrgusest – 63,01 m.

### 4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud põhimõttest, et parkimine jääb tänava ja planeeritud hoone vahelisele alale. Antud lahendusega on saavutatud võimalikult optimaalne kõvakattega ja haljasala vaheline suhe. Lisaks on arvestatud tuleohutuskujaga. Rõdud peavad jääma hoonestusala sisse..

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

### 4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Tuule tänavalt. Põhijoonisel on toodud Tuule tänava lahendus vastavalt kehtivale Narva mnt 165a krundi detailplaneeringule.

Krundile planeeritud hoone kasutamise otstarbest tulenev parkimine on lahendatud krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist äärelinna parkimisvööndiga. Eesti Standardist tulenev parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis nr 2. Parkimiskohtade paigutus on ära näidatud joonisel nr 4.

Krundisise parkla katteks tuleb kasutada katendit, mis võimaldab sademevee kogumist. Parkla ja sissõidutee tuleb täpsustada vastava projektiga. Kõnnitee katteks on soovitatav kasutada tänavakivi. Põhijoonisel on toodud võimalik lumeladustamise ala.

**Tabel 2. Parkimiskohtade arv**

<i>Aadress</i>	<i>Põhihoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne lubatud korterite arv</i>	<i>Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003) (parkimiskohta 3-toalise korteri kohta)</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Tuule tn 2b	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	1,1	4,4 / 4

Standardist lähtuv jalgrattahoidja paiknemise asukoht õues on toodud põhijoonisel. Jalgrattahoidja peab võimaldama jalgratta lukustamist raamist. Jalgrattaparkla projekteerida vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele. Võimalusel projekteerida jalgrattahoidja varjualusega. Hoone projekteerimisel tuleb kavandada lisaks hoone sees mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3.

**Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus**

<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m2</i> <i>kohta</i>	<i>Orienteeruv</i> <i>suletud</i> <i>brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Normatiivne</i> <i>parkimis-</i> <i>kohtade arv</i>	<i>Planeeritud</i> <i>parkimis-</i> <i>kohtade arv</i>
Korterelamu	1 pk / 100	350	3,5	6

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundil puudub kõrghaljastus.

Uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses.

Krundi haljastusega ala pindala on 590 m<sup>2</sup> (62,8 %) ning kõvakattega alade pindala 350 m<sup>2</sup> (37,2 %). Krundi haljasala kogupindalast vähemalt 20 % peab olema kõrghaljastatud. Joonisel on toodud kõrghaljastuse rajamise ala. Krundipiirile on planeeritud hekk põhijoonisel näidatud ulatuses (vt joonis 4). Krundi haljastamiseks koostada eraldi haljastusprojekt. Krundi hoovipoolset lahendust võib projekteerimise käigus muuta, kuid säilima peab haljastuse protsent ja muud tingimused.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim hoone (Tuule 2a) asub planeeritud hoonestusalast ca 9,2 m kaugusel (vt joonis 4).

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Nelja korteriga elamu rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Krundile on planeeritud maksimaalselt neli parkimiskohta. Antud parkimiskohtade arv ei vaja õlipüüduuri rajamist.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite asukoht on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

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

Planeeritavale alale ulatub ehitismälestise Elamu Tartus Tuule 1, 1926 – 1930. a (registri nr 7083) 50 m kaitsevöönd. Planeeritav hoone ei vähenda teisel pool Tuule tänavat asuva ehitismälestise vaadeldavust.

Narva mnt 165a ja Narva mnt 167 // 169 kruntidel asub arheoloogiamälestis Püha Jüri kalmistu (registri nr 12979) (vt joonis 4).

Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registri andmetel on Püha-Jüri leprosooriumi ja kalmistu asukohas tehtud Narva mnt 165a ja Tuule 2b krundile varem kavandatud hoonete ja Narva mnt äärse bussiootepaviljoni alal arheoloogilised kaevamised.

Tuule 2b krundil läbikaevamata aladel tuleb teha täiendavad arheoloogilised uuringud.

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

Vajadus puudub.

#### ***4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine***

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

#### ***4.11. Servituutide vajaduse määramine***

Vajadus puudub.

#### ***4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine***

Vajadus puudub.

#### ***4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused***

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Tuule tänav on valgustatud.
- x Tänavala alalt on planeeritud krundile üks juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- x Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.



- x Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.

#### ***4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus***

Puuduvad.

#### ***4.15. Suuremale maa-alale varem kehtestatud detailplaneering***

Planeeringualal kehtib Narva mnt 165a krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 14.10.2004. a korraldusega nr 1747).

Koostamisel olev Tuule tn 2b krundi detailplaneering muudab kehtetuks Narva mnt 165a krundi detailplaneeringu krundi pos 2 osas.

#### ***4.16 Planeeringu elluviimise võimalused***

Krundile ja krundipiirist väljaspoole planeeritud krundi teenindava juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi omanikul.

Krundi ehitusõiguse, piirde ja haljastuse realiseerib krundi omanik.

Naaberkruntide piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub arendaja kulul ja kokkuleppel naaberkruntide omanikega.

Detailplaneeringuga ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise või väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

## 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

**Tabel 4.** Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Päästeameti Lõuna Päästkeskus				
2	Tartu Veevärk AS				
3	Elektrilevi OÜ				
4	Elion Ettevõtted AS				
5	Tuule tn 2				
6	Tuule tn 2a				
7	Jänese tn 1 // 3				
8	Narva mnt 167 // 169				
9	Narva mnt 165a				

## **GRAAFILINE MATERJAL**

## ***1. Situatsiooniskeem M1:2000***

## ***2. Olemasolev olukord M1:500***

***3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000***

#### ***4. Põhijoonis M1:500***

## ***5. Illustreeriv joonis***



## **LISAD**