

**Töö nr:** 31DP10  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Huvitatud isikud:** Teet Onni, Saima Onni

---

---

## **Kungla tn 62 krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Esimene köide – planeering

Huvitatud isikud	/Teet Onni/  /Saima Onni/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt/planeerija	/Tanel Breede/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1	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 kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	4
3.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	4
3.5	Krundi ehitusõigus .....	4
3.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	4
3.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	4
3.8	Ehitistevahelised kujad .....	5
3.9	Tehnovõrgud ja rajatised .....	5
3.10	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	6
3.11	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	6
3.12	Servituutide vajaduse määramine .....	7
3.13	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
3.14	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	7
3.15	Planeeringu rakendamise võimalused .....	7
<b>B</b>	<b>JOONISED .....</b>	<b>8</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM .....	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500 .....	10
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED M 1:2000 .....	11
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500 .....	12
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500 .....	13
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500 .....	14
7	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTREERIV JONIS .....	15
<b>C</b>	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>16</b>
	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	16
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	17
	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	18

## **A SELETUSKIRI**

### **1 Sissejuhatus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Tammelinna linnaosas krunti Kungla 62. Planeeringuala suuruseks on 1039 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgiks on krundi jagamine kaheks krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

### **2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

#### **2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 8. juuni 2010. a korraldus nr 663.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

#### **2.2 Kirjavahetus**

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

### **3 Planeerimise lahendus**

#### **3.1 Alusplaan**

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas Tartu Maakorralduse OÜ 2010. a. augustis, töö nr KE-6790.

#### **3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Tammelinna linnaosas krunti Kungla 62. Krundil asub üksikelamu ning abihoone. Üksikelamu ja abihoone on mõlemad kahekorruselised viilkatusega hooned. Krundil kasvavad elupuud, pihkas, kuused, üks suur mänd ning viljapuud ja -põõsad.

Planeeringuala maapind on vadavalt tasane, suurim kõrguste vahe on ca 1 m.

Krundil asuvad hooned on vajalike tehnovõrkudega varustatud.

Krundi suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

### **3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Kontaktvööndis asuvad peamiselt väikeste haljastatud kruntidega kahekorruselised üksikelamud. Ehitustihedus võrdlemisi suur - kruntide suurused jäävad planeeringuala vahetus läheduses vahemikku 500...1000 m<sup>2</sup>.

Juurdepääs krundile toimub sõidukitega Kungla tänavalt, lisaks on Tedre tänava pool jalgvärav. Lähimad bussipeatused asuvad Raudtee tänaval.

Planeeringualast kagus ca 140 m kaugusel asub raudtee.

Kontaktvööndi juhtfunktsioonid Tartu linna üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa.

Vaata ka joonis nr 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

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

Planeeringuga kavandatakse olemasolev krunt jagada kaheks krundiks. Planeeritud kruntide moodustamine on esitatud joonisel nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

### **3.5 Krundi ehitusõigus**

Planeeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele ehitusõigus. Krundil pos 1 säilivad hooned olemasolevas mahus – 1 põhihoone ja 1 abihoone. Krundile pos 2 on kavandatud uus üksikelamu. Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### **3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Planeeringuala asub Kungla tänava ja Tedre tänava vahel. Olemasolev juurdepääs toimub Kungla tänavalt. Krundil pos 1 säilib olemasolev juurdepääs Kungla tänavalt. Krundile pos 2 on planeeritud uus juurdepääs Tedre tänavalt. Juurdepääsud on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Parkimine on ette nähtud krundisiseseelt.

Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavate liikluskeemi ega mõõtmeid.

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

### **3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuga on esitatud likvideeritav ja säilitatav kõrghaljastus. Planeeringualal kasvavad hekina istutatud elupuud, kuused, üks suur mänd, pihlakas ning viljapuud ja -põõsad. Haljastust on kavandatud säilitada maksimaalselt. Likvideerimisele kuuluvad vaid kavandatava hoone alla või sellele liiga lähedale jäävad puud ja -põõsad. Uue täiendava kõrghaljastuse rajamise kohustust ei ole planeeringuga seatud. Puid võib

istutada kogu haljasala tingmargiga tähistatud ala ulatuses, kuid puude istutamisel tuleb järgida tehnoorkudest tulenevaid kujasid.

Reljeef on tasane, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ca 1 m. Kruntide pinnakõrgust ega tänavate kõrgust ei planeerita muuta.

Krundile on olemasolevaks välispiirdeks Kungla tänava pool puitlippaed ning Tedre tänava pool traatvõrkaed. Kungla tänava pool on kohustuslikuks piirdetüübiks planeeritud puitlippaed. Kuna Tedre tänaval esineb nii traatvõrkaega kui puitlippaed on planeeringuga lubatud mõlema aiatüübi kasutamine. Lisaks on soovitatav kasutada piireteks haljastust.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### **3.8 Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritud minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ehitistevahelised kujad on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### **3.9 Tehnovõrgud ja rajatised**

#### **3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Tehnoorkudest on krundil asuvad hooned varustatud elektri, telekommunikatsiooni, vee- ja kanalisatsiooniga. Olemasolevad tehnovõrgud asuvad nii Kungla kui Tedre tänava maa-alal

#### **3.9.2 Elektrivarustus**

Planeeringuala elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetus OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni poolt 16.09.2010. a. väljastatud tehnilised tingimused nr 182866.

Planeeritud kruntide elektrivarustuseks on planeeritud Kungla 62 piirile 0,4 kV transiitkapp koos 2-kohalise liitumiskilbiga. Transiitkapi toide on planeeritud Kungla tn. ja Västriku tn. nurgamastist maa-aluse kaabliga. Pos 1 ja Pos 2 kruntide toited on kavandatud 2-kohalisest liitumiskilbist maa-aluste kaablitega. Pos 2 toide on planeeritud läbi krundi pos 1. Krundi pos 1 läbivale elektrikaablile tuleb seada vastav servituut.

Tänavavalgustus säilib olemasolev.

#### **3.9.3 Telekommunikatsioonivarustus**

Krundil pos 1 säilib olemasolev ühendus.

Krundile pos 2 on kavandatud uus liitumine Tedre tänava võrgust.

#### **3.9.4 Veevarustus**

Planeeringuala veevarustuse planeerimise aluseks on võetud AS-i Tartu Veevõrk poolt 15.09.2010. a. väljastatud tehnilised tingimused nr INF/770.

Krundil pos 1 säilib olemasolev ühendus Kungla tänava torustikust. Krundile pos 2 kavandatud uue hoone veevarustus on planeeritud Tedre tänava torustikust *DN100*.

### 3.9.5 Reoveekanaliseerimine ja sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala reoveevarustuse planeerimise aluseks on võetud AS-i Tartu Veevärk poolt 15.09.2010. a. väljastatud tehnilised tingimused nr INF/770.

Krundil pos 1 säilib olemasolev ühendus Kungla tänava torustikku. Krundile pos 2 planeeritud uue hoone reovesi on kavandatud suunata Tedre tänava kanalisatsioonitorustikku *DN250*.

Planeeringuala kruntide sajuvesi tuleb immutada krundisiseselt pinnasesse. Sademe- ja dreanaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku ei ole lubatud.

### 3.9.6 Küte

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Soojavarustus on planeeritud lahendada krundisiseselt kasutades kütmiseks puitu, gaasi, elektrit või muud kütust. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine. Lubatud on selliste soojuspumpade kasutamine, mis ei eelda puuraugu rajamist.

Hetkel lähim olemasolev gaasitorustik asub Kungla tänaval. Krundile on pos 1 on planeeritud perspektiivne gaasivarustuse võimalus Kungla tänava torustikust. Krundile pos 2 on lubatud samuti gaasivarustusega liitumine kui Tedre tänavale rajatakse gaasitorustik. Juhul kui projektiga leitakse tehniliselt võimalik ning normikohane lahendus võib pos 2 gaasivarustuse lahendada ka Kungla tänava torustikust läbi krundi pos 1. Lisaks tuleb seada krundi läbivale gaasitorule vastav servituut.

## 3.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Krundil kogunev sajuvesi tuleb immutada krundisiseselt, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Selleks on krundil piisavalt haljasala. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

## 3.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Krundil pos 1 asuvad hooned säilivad olemasolevas mahus. Hooneid on lubatud remontida.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoonestamisel tuleb järgida piirkonnale omast hoone mahtu, proportsioone, avatäiteid ja teisi ehitusvõtteid. Kavandatava hoone kõrguse planeerimisel on arvestatud naabermajade kõrgust – Tedre 5 hoone suhteline kõrgus ca 7 m ning Tedre 7 hoone suhteline kõrgus ca 10 m.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuded on esitatud joonisel nr 4 Planeeringu põhijoonis.

### **3.12 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

### **3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;

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

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

### **3.15 Planeeringu rakendamise võimalused**

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

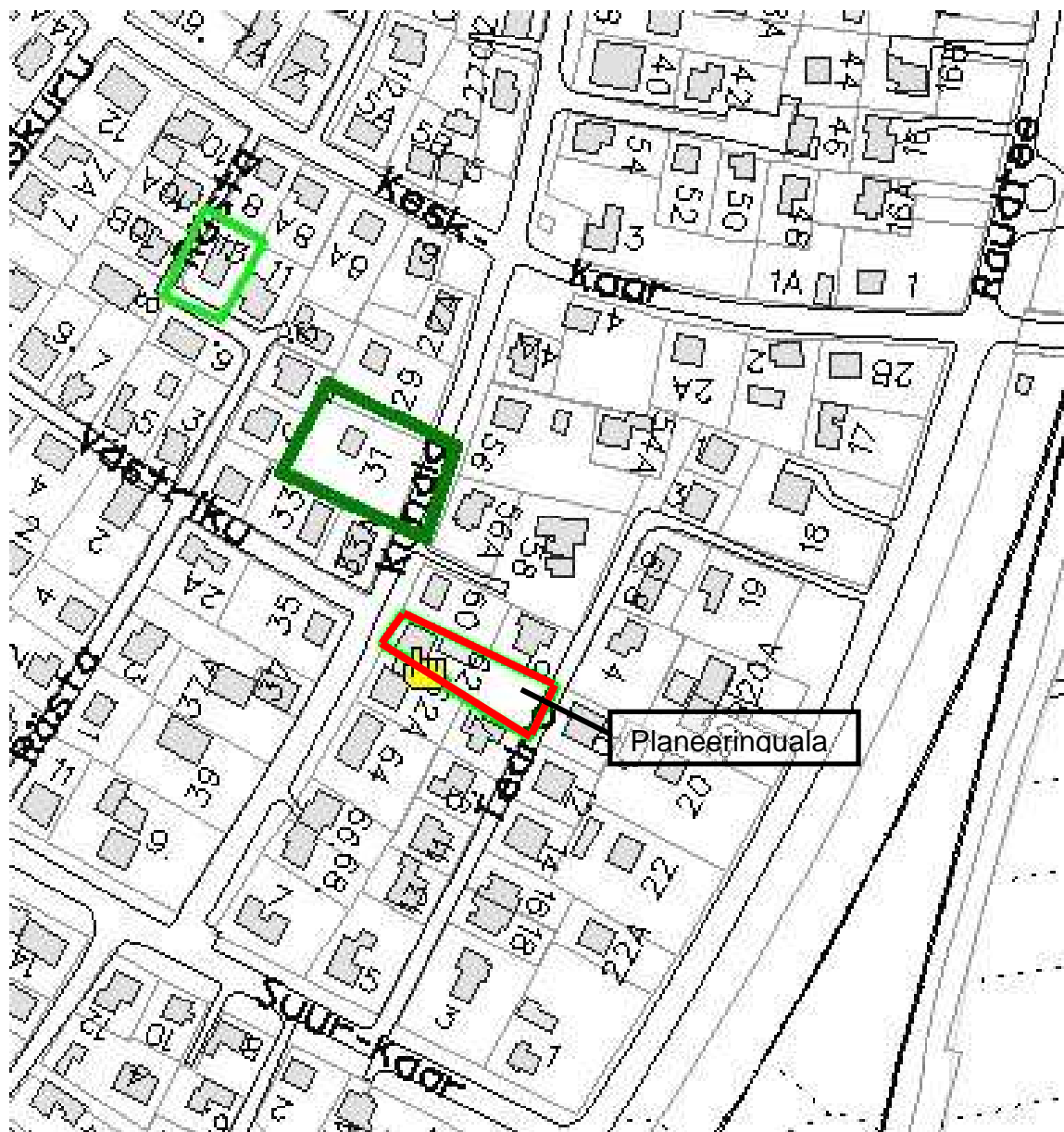
Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

**B JOONISED**

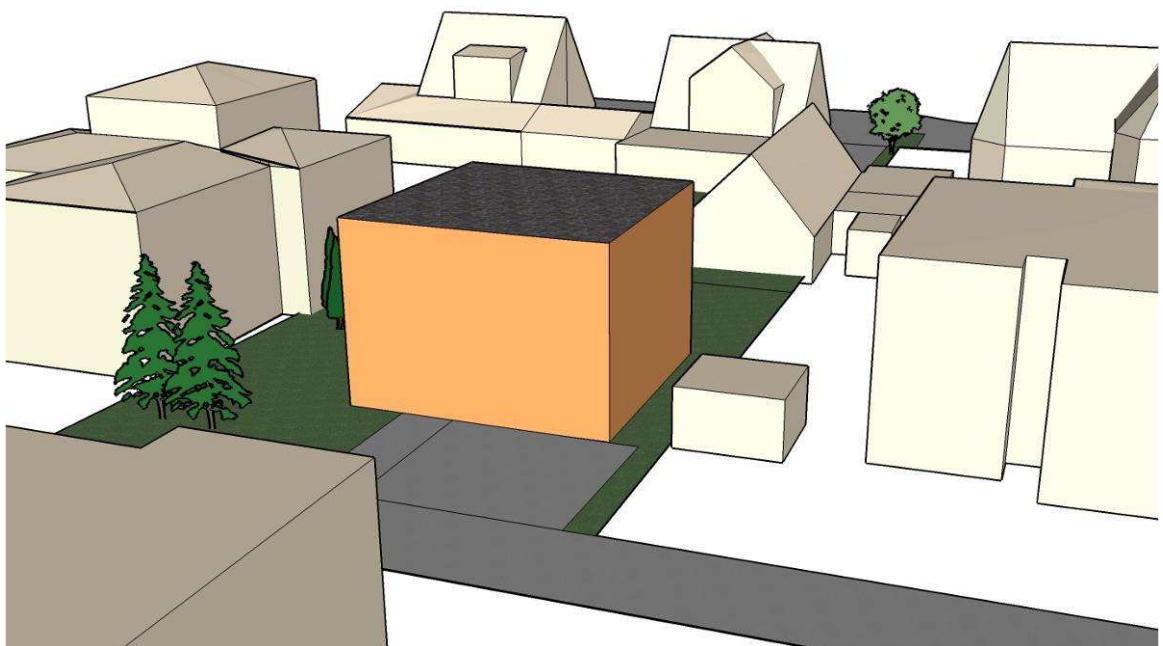
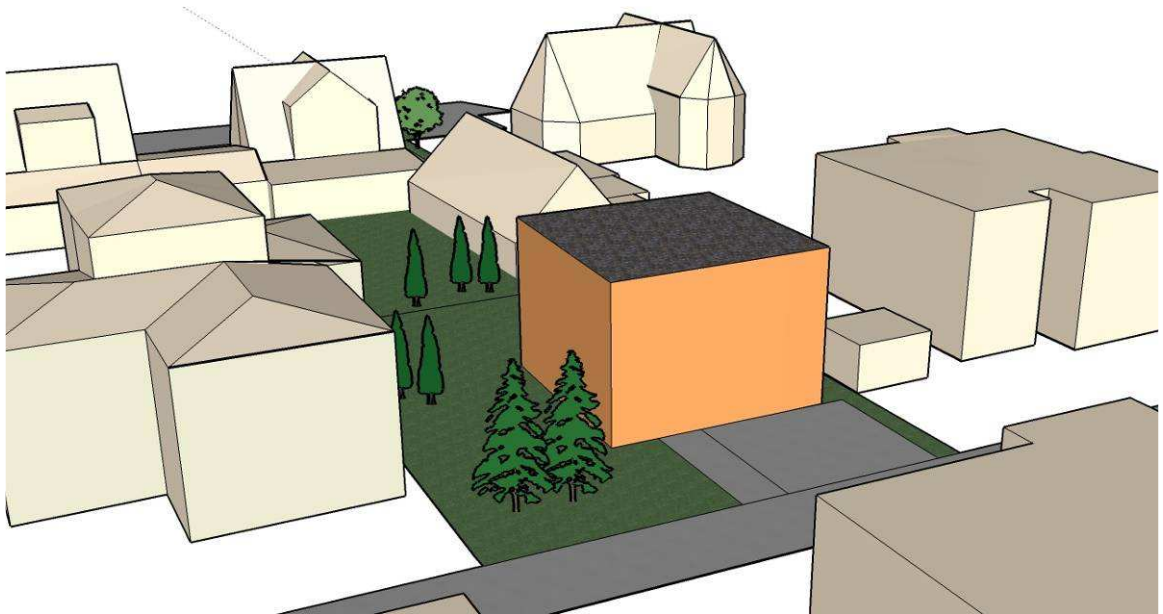
- 1 Situatsiooni skeem**
- 2 Olemasolev olukord M 1:500**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000**
- 4 Planeeringu põhijoonis M 1:500**
- 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500**
- 6 Tehnovõrkude planeering M 1:500**
- 7 Planeeringulahendust illustreeriv joonis**



## Situatsiooni skeem



## Planeeringulahendust illustreeriv joonis



## C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

### Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kitsa 24.11.2010nr. 7-15/4-57: joonis 4 Planeeringu põhijoonis.

### Koostöö planeeringu koostamisel

- OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond juhtivspetsialist Enn Kitsnik 11.10.2010 nr. 7655/2010: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*.
- EG Võrguteenus, Andrus Mulla 13.10.2010 nr. 686: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*.
- Elion Ettevõtted AS sideliiniinsener Valdur Lints 19.10.2010: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*.
- AS Tartu Veevärk, Peeter Pindma 13.10.2010 nr 487: eraldi lehel *Koostöö planeeringu koostamisel*.

Tedre 5 krundi omanik Hanno Selg vastas 9.10.2010 a. saadetud tähitud kirjale nr 102 18.11.2010. a. telefoni teel. Hanno Selg avaldas muret päikesevalguse vähenemise osas tema krundile ning terrassile. Kuna planeeringulahenduses on asetatud kavandatav hoone võrdsele kaugusele Tedre 5 ja Tedre 7 hoonest ei osanud ta paremat lahendust välja pakkuda.

## Koostöö planeeringu koostamisel

**KOOSKÖLASTATUD** 7655/2010  
 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond  
 Nr. 10.10 allkiri: *Elia*  
 TINGIMUSTEL: *Tööprojekti*  
*koostööstada täiendavalt*  
**Enn Kitsnik**  
 juhtivspetsialist  
 Tartu piirkond

**EE**  **Võrguteenus**  
**KOOSKÖLASTATUD**

Nr. *13* : *det* : 20*10* a.

nimi: *A. Mulla* allkiri: *[Signature]*

### ÜLE VAADATUD

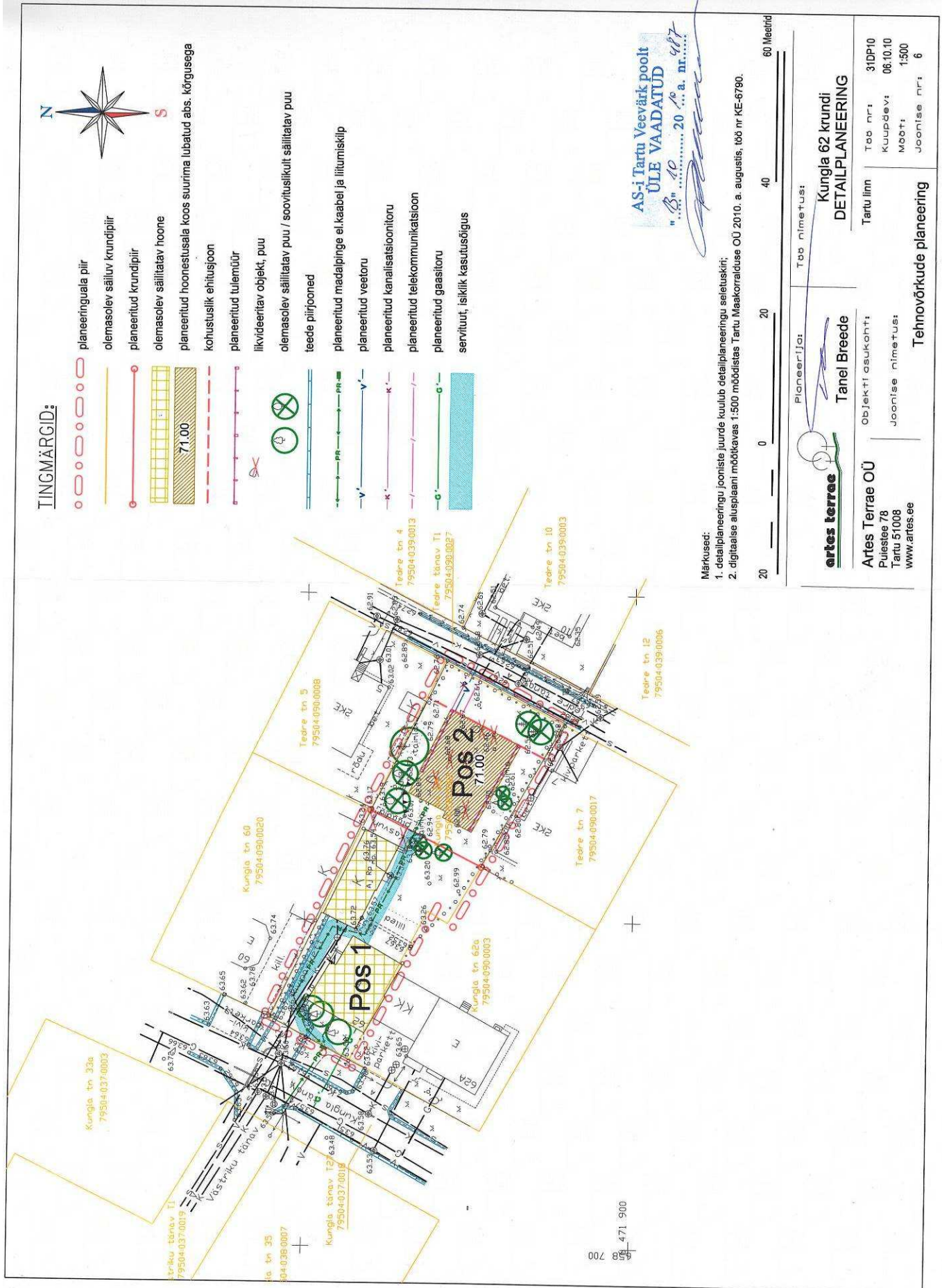
"19" *10* .....20*10* a.

Tööjoonised koostööstada  
täiendavalt

**VALDUR LINTS**  
 Elion Ettevõtte AS  
 sideliiniinsener

*[Signature]*

# Koostöö planeeringu koostamisel



**TINGMÄRGID:**

- planeeringuala piir
- olemasolev säiluv krundipiir
- planeeritud krundipiir
- olemasolev säilitatav hoone
- planeeritud hoonestusala koos suurima lubatud abs. kõrgusega 71.00
- kohustuslik ehitusjoon
- planeeritud tulemüür
- likvideeritav objekt, puu
- olemasolev säilitatav puu / soovituslikult säilitatav puu
- teede piirjooned
- planeeritud madalpinge el.kaabel ja liitumiskilp
- planeeritud veetoru
- planeeritud kanalisatsioonitoru
- planeeritud telekommunikatsioon
- planeeritud gaasitoru
- servituut, isiklik kasutusõigus

AS-i Tartu Veevärk poolt  
**ÜLE VAADATUD**  
 "B" nr 10 ..... 20. a. nr. ....  
 487

Märkused:  
 1. detailplaneeringu jooniste juurde kuulub detailplaneeringu seletuskiri;  
 2. digitaalse alusplaaniga mõõtkavas 1:500 moodistas Tartu Maakorralduse OÜ 2010. a. augustis, töö nr KE-6790.



<p><b>artēs terrae</b></p>	Planeerija:	Töö nimetus:
	Tanel Breede	Kungla 62 krundi DETAILPLANEERING
Artes Terrae OÜ	Tartu linn	Töö nr: 31DP10
Puusee 78		Kuupäev: 06.10.10
Tartu 51008		Moot: 1:500
www.artes.ee		Joonise nr: 6
Tehnõrkude planeering		