



Töö nr: D-007-06

Registrikood: 10000550

# Veeriku 6 ja Hommiku 2 kruntide detailplaneering

## I KÕIDE SELETUSKIRI JA JOONISED

**Objekti asukoht:**

Tartu linn  
Veeriku linnaosa  
Veeriku 6 ja Hommiku 2 krundid

**Detailplaneeringu tellija:**

OÜ Villaare  
Lai 27-1  
51005 Tartu

**Detailplaneeringu koostaja:**

GPK Partnerid OÜ  
Annika Paas  
Kastani 90  
50410 Tartu  
gpk@gpk.ee

TARTU 2006

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
5.2. Kruntide ehitusõigus .....	4
5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	5
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted .....	5
5.5. Ehitistevahelised kujad .....	5
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	5
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	6
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	6
5.8.1. Üldosa .....	6
5.8.2. Elektrivarustus .....	6
5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi .....	7
5.8.4. Soojavarustus .....	7
5.8.6. Tänavavalgustus .....	7
5.8.7. Telefoniside .....	7
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	8
5.10. Servituutide vajaduse määramine .....	8
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	8
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	8
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	9
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ .....	10
Linnamajanuse osakonna kooskõlastusleht .....	11

### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000.....	12
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	13
Joonis 3: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	14
Joonis 4: Planeeringu põhijoonis	M 1 : 500.....	15
Joonis 5: Maakasutus	M 1 : 500.....	16
Joonis 6: Tehnovõrgud	M 1 : 500.....	17

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on OÜ Villaare esindaja Imre Soosaare poolt 14. detsembril 2005 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 14. veebruari 2006 korraldusega nr 259 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-121-2005.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus korterelamu ehitamiseks.

Planeeringuga on määratud ka olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted ning haljastus.

## 2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
2. Tartu Linna Veeriku mikrorajooni detailplaneerimine, 1977. a.
3. Tartu Linnavolikogu 19.06.2003 otsus nr 163 „Vitamiini t, Ilmatsalu t, Veeriku t, N. Lunini t, L. Puusepa t ja Näituse t ristmiku ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine.“

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA) poolt märtsis 2006 a. mõõdistatud töö nr P1-036-06, täpsusastmega M 1:500.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala suurusega ca 2500 m<sup>2</sup> (Veeriku tn 6 ja Hommiku tn 2 krundid ning nendega piirnevad Veeriku ja Hommiku tänava maa-alad) asub Veeriku linnaosas.

Planeeritava ala kontaktvööndis Veeriku ja Hommiku tänavatel esineb ühe- ja kahekorruselisi (osad hooned kahe täiskorrusega, osadel moodustab teise korruse katusekorrus) korter- ja pereelamuid. Hooned paiknevad fassaadiga tänava poole. Veeriku tänaval on ehitusjoon välja kujunenud tänava äärde. Hooned on viilkatusega. Hooned, mille räästa alla jääb kaks korrust, on madalama katusekaldega (alla 25°). Hooned, mille räästa all on üks korrus ja teise korruse moodustab katusekorrus, on kõrgema katusekaldega (ca 30°-45°). Piirkonna elamud on enamasti madala sokliga. Enamus hoonete välisviimistluses on kasutatud horisontaalset puitlaudist, vähem krohvi.

Hommiku tänav on pinnaskattega kahesuunalise liiklusega tänav. Veeriku tänav on samuti kahesuunalise liiklusega, sõidutee osa on asfalteeritud, jalakäigutee on ühel pool kaetud killustikuga, teisel pool asfalteeritud. Mõlemal tänaval on olemas tänavavalgustus.

Piirkonna side linnakeskusega on suhteliselt hea. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Puusepa ja Ilmatsalu tänavat. Veeriku kaubanduskeskus asub 100 meetri kaugusel. Jalgsi on kesklinna 15 minuti tee.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 1.

#### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Veeriku 6 krundi pindala on 751 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Hommiku 2 krundi pindala on 1259 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Veeriku 6 krunt on hoonestatud kahekorruselise viilkatusega (räästa all üks korrus, teine korrus katusekorrusena) väikeelamuga ning ühe majapidamisabihoonega. Hommiku 2 krundil hoonestus puudub. Mõlemad krundid on haljastatud viljapuudega, Veeriku 6 krundi Hommiku tänava poolses osas kasvavad kaks lehist ning Veeriku tänava pool kaheharuline kask. Reljeef on üldiselt tasane, maapinna absoluutkõrguste kõikumine on vähem kui pool meetrit.

#### 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

##### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga moodustatakse olemasolevate kruntide baasil üks väikeelamumaa sihtotstarbega krunt ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse Sangla tänava koridorile. Kuna naabruses paiknevad elamud ning ka Tartu linna üldplaneeringuga on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa, siis on loobutud ärimaa osalisest sihtotstarbest. Maakasutus on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi pos/aadress		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Veeriku 6	Pos 1	751 m <sup>2</sup>	EE	1407 m <sup>2</sup>	EE
Hommiku 2	Pos 2	1259 m <sup>2</sup>	EE	603 m <sup>2</sup>	L

EE (0010)– väikeelamumaa, vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a. määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”

L (007) - transpordimaa

##### 5.2. Kruntide ehitusõigus

Olemasolev Veeriku 6 elamu ja abihoone kuuluvad lammutamisele. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ühe kahekorruselise kuni kaheksa korteriga korterelamu rajamiseks.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ümberkaudsetest hoonetest. Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

### **5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkruntidel paiknevast hoonestusest ja juurdepääsuvõimaluse tagamisest. Rajatavale hoonele on planeeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon Veeriku tänava suhtes. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et elamu põhimaht peab paiknema sellel joonel.

Hoonestusala piiritlemine on toodud põhikaardil.

Kuna käesoleva ning Vitamiini t, Ilmatsalu t, Veeriku t, N. Lunini t, L. Puusepa t ja Näituse t ristmiku ning lähiala detailplaneeringute võimalike hoonestusala vahe on väiksem lubatud tuleohutuskujast (8 m), siis on käsitletud ka N. Lunini 48 krundi hoonestusala. Nimetatud krundile on määratud ehitusõigus alajaama rajamiseks. OÜ Jaotusvõrk soovib perspektiivis N. Lunini 48 krundile rajada komplektalajaama HEKA1VB631-1 (mõõtmega 2.0 x 2.66 m). Alajaama rajamisel tuleb arvestada, et kaugus planeeritavast elamust peab olema vähemalt kaheksa meetrit.

### **5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs pos-le 1 on ette nähtud Hommiku tänavalt. Parkimine, vastavalt korterite arvule, on lahendatud krundil. Igale korterile on ette nähtud üks parkimiskoht. Pos 2 jäetakse perspektiivne juurdepääsu võimalus servituudiga Pos 1 kaudu juhul, kui Sangla tänav ei realiseeru.

Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus, sõidusuunad, kõnniteed ja tänavate ristlõiked on märgitud põhikaardile.

### **5.5. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Hoonete vaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 meetrit. Käesoleva planeeringuga on planeeritava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP -3.

### **5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud põhikaardil. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna elukvaliteeti parandav. Planeeritaval hoonel on soovitatav rõdude ettenägemine. Rõdud võivad ulatuda üle hoonestusala, kui sellega ei takistata jalakäijate liikumist. Elamu tänavapoolsetes otsaseinades on ette nähtud aknad.

Privaatsuse huvides on esimese korruse korterid tõstetud tänavatasapinnast kõrgemale. Hoonele on planeeritud kuni 1.4 meetri kõrgune sokkel ja kirdepoolsesse külge valgusšaht, et tagada soklikorruse sauna- ja puhkeruumide loomulik valgustus.

### **5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuga on fikseeritud likvideeritav, säilitatav ja planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.

Pos-del olevad lehtpuud ning põõsad on määratud likvideeritavaks. Säilitamisele kuuluvad vaid kaks lehist, mis asuvad Veeriku 6 krundil. Ette on nähtud täiendava haljastuse rajamine. Juurdepääsutee ja Hommiku 4 krundi vahele on planeeritud 5 m laiune haljasala, kuhu on ette nähtud kõrgekasvuliste põõsaste rajamine. Põhijoonisel on näidatud haljastuse põhimõtteline lahendus, konkreetse lahenduse tarvis koostada haljastusprojekt.

Piiretena kasutada 1.2 kuni 1.5 meetri kõrgust lipp- või võrkaeda (soovi korral dubleerides hekiga). Kuriteohirmu vähendamiseks näha juurdepääsudele ette suletavad väravad. Juurdepääsutee ja parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega.

Kuni perspektiivse Sangla tänava realiseerumiseni on pos-l 1 kasutusõigus pos-le 2 koos hoolduskohustusega.

Säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus on toodud põhikaardil.

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

#### **5.8.1. Üldosa**

Olemasolevalt paiknevad Veeriku tänaval vee-, sademevee-, kanalisatsiooni-, side- ja kaugküttetrass ning madalpingekaabel. Hommiku tänaval on olemas kanalisatsiooni-, sademevee-, vee- ja sidetrass. Mõlemal tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

Käesoleva planeeringuga antakse põhimõtteline lahendus korterelamu insenerivõrkudega varustamiseks. Tabelis 2 on toodud tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrkude lahendus ja tänava ristprofiil võrkude asetusega on antud kaardil 5.

#### **5.8.2. Elektrivarustus**

AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr 83300.

Rajatava hoone elektrivarustus on planeeritud krundi piirile paigaldatavast liitumispunktist. Liitumispunkti asukoht on valitud vastavalt Priimus Projekti poolt koostatud Veeriku alajaama piirkonna õhuliinide rekonstrueerimise projektile (töö nr 29-E-04). Elektritoide liitumispunktist objekti peakilpi on ette nähtud kaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2002. a määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise korrale“. Elektrienergia saamiseks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist esitada avaldus klienditeenindusse, sõlmida võrguühendusleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

### **5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi**

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 17.03.2006 INF/342.

Rajatava hoone veeühendus on planeeritud Veeriku tänava veetorustikust. Krundi piirini on välja ehitatud tänavatorustikust ühendustorustik De 32. Kaheksa korteriga elamu jaoks pole toru läbimõõt piisav, seega tuleb olemasolev ühendustoru asendada suurema läbimõõtu toruga.

Rajatava hoone kanalisatsiooniühendus on planeeritud Veeriku tänava kanalisatsioonitorustikuga De 250. Krundi piirini on tänavatorustikust välja ehitatud ühendustorustik De 160 PVC.

Kinnistu sademevee eesvooluks näha ette Hommiku tänava sademeveetorustik De 315.

Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Hommiku tänaval, Hommiku tn 6<sup>A</sup> krundi ees.

### **5.8.4. Soojavarustus**

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub planeeritav ala kaugküttepiirkonnas. AS Eraküte projekteerimistingimused nr 22, 17. märts 2006.

Hoonete kütteviisiks on ette nähtud kaugküte. Planeeritava hoone soojavarustuse ühenduskoht kaugküttevõrguga on planeeritud Veeriku tänava eelisooleeritud magistraaltorustikul DN 200.

### **5.8.6. Tänavavalgustus**

Nii Veeriku kui Hommiku tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil. Vastavalt Priimus Projekti poolt koostatud projektile on ette nähtud tänavavalgustite väljavahetamine.

### **5.8.7. Telefoniside**

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 4548197

Planeeritavale hoone sideühendus on ette nähtud kaablikapist RVIK 49. Optiline kaabel näha ette Nisu tänava kaablikaevust nr. 2809 hoonesse.

### Tehnovõrkude rajamise vajadus (ligikaudne pikkus)

Tabel 2

Trass	Pos 1 krundi tarvis	Pos 2 krundi tarvis
Vetrass	9.8 m	-
Kanaliseerimise trass	1.3 m	-
Kaugküttrass	4.5 m	-
Elektri madalpinge trass	3.0 m	-
Sidetrass	12.4 m	-
Sadeveekanaliseerimine	26.0 m	-

### 5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omavalt ettevõttelt.

### 5.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt, juhul kui Sangla tänav ei realiseeru:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi
Realservituut (juurdepääs)	Pos 1	Pos 2

### 5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus (piirete kõrguse piiramine 1,5 m-ni);
- krundile sissepääsu piiramine (lukustatavad väravad);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgneva:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).



### **5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Puuduvad.

## **6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga ette nähtud hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub. Kui ehitamise käigus lammutatakse kõnniteid, tuleb need taastada vähemalt endises olukorras.

Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehituslooga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistutele juurdepääsudega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Korteriomanditeks jaotamisel ei tohi parkimiskohta lahutada korterist, st korteriomand peab moodustuma vähemalt ühest korterist ja ühest parkimiskohast.

Pos 2 omanikul pole kohustust võõrandada nimetatud krunti kohalikule omavalitsusele enne Sangla tänava rajamise otsust. Võõrandamine toimub omaniku ja kohaliku omavalitsuse omavahelisel kokkuleppel.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ümberkruntimisel ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ning tehnilistele projektidele.

## 7. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÖTE JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond	18.12.2006	Tiit Sild linnaarhitekt	põhijoonisel	-
Linnamajanduse osakond	28.12.2006	Mati Raamat juhataja asetäitja	põhijoonisel	Kooskõlastuslehe nr tingimustel
Tartumaa Päästeteenistus	27.12.2006	Margo Lempu juhataja	põhijoonisel	-
AS Tartu Veevärk	04.08.2006	Peeter Pindma arendusjuht	tehnovõrkude joonisel	-
Elion Ettevõtted AS	08.09.2006	Valdur Lints sideliiniinsener	tehnovõrkude joonisel	tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	24.07.2006	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	tehnovõrkude joonisel	tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Eraküte	04.08.2006	Leo Susi	tehnovõrkude joonisel	-
Hommiku 4	15.12.2006	Irina Levaja	põhijoonisel	-