

---

Tel. 53484495  
triinmalmre@hotmail.ee  
**Töö nr DP-12/05**

# **ALEKSANDRI TN 37 KRUNDI DETAILPLANEERING**

**Eskiis**

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Karlova linnaosa***

*Detailplaneeringu tellija: **Tartu Linnavalitsus***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Maiu Paloots***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu**  
maastikuarhitekt*

---

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta...	4
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus .....	7
5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	9
8. Ehitistevahelised kujad .....	9
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	9
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine. ....	9
11. Servituutide vajaduse määramine. ....	10
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
13. Planeeringu elluviimise võimalused .....	10
<b>II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>11</b>
<b>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID .....</b>	<b>12</b>
1. <i>Situatsiooniskeem 1:4000.....</i>	<i>13</i>
2. <i>Olemasolev olukord 1:500.....</i>	<i>14</i>
3. <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000 .....</i>	<i>15</i>
4. <i>Planeeringu eskiisjoonis 1:500.....</i>	<i>16</i>
5. <i>Aleksandri tänava lõige 1:500.....</i>	<i>17</i>

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta.

Aleksandri tn 37 krundi detailplaneering algatati 15. märtsi 2012.a Tartu Linnavolikogu otsusega nr 339 „Aleksandri tn 37 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda ehitusõiguse määramise võimalust krundile uue 2-korruselise korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Geodeesia OÜ poolt koostatud topogeodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr GE-368, välja antud 16.04.2012.a;
- Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

Andmed planeeritava krundi kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Aleksandri tn 37	1186	5292303	79508:047:0038	Elamumaa 100%

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Tartus Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal Aleksandri ja Lina tänava nurgal. Planeeritava ala suurus on ca 1400 m<sup>2</sup>. Planeeritaval krundil asub 2-korruselise üksikelamu ja kuur.

Kõrghaljastus krundil koosneb peamiselt viljapuudest (kreegid ja õunapuud). Krundi kirdepiiril kasvavad mõned harilikud saared ja pihlakas. Planeeringuala maapind on kerge loode-kagu suunalise kaldega.

Tehnovõrkudest asuvad nii Lina kui Aleksandri tänaval vee- ja kanalisatsioonitorud, keskkütte torud, telekommunikatsiooni-, elektri- ja tänavavalgustuse liinid. Planeeritavale kinnistule ulatub Lina tänaval paikneva elektriliini kaitsevöönd.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

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

Planeeringuala asub Tartus Karlova linnaosas Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal Aleksandri ja Lina tänava nurgal. Planeeringualast loodes paikneb Tartu Karlova Gümnaasiumi territoorium. Planeeringualast lõunapoole jääb lasteaed Helika. Aleksandri tänava ääres paiknevad peamiselt 2-korruselised viilkatusega puitelamud ja elamute abihooned.

Aleksandri tänava planeeringuala poolses küljes Lina ja Jõe tänavate lõigus ei ole välja kujunenud ühtset tänavajoont. Iseloomulik on tänavajoone piiritlemine puidust (vertikaallippidega) läbipaistmatute piirdeaedadega. Eluhoonete kaugus tänavajoonest on erinev. Planeeritaval krundil paiknev olemasolev eluhoone asub tänavamaa piiril. Planeeringuala naaberkrundi Aleksandri tn 39 eluhoone paikneb tänavajoonest 12 meetri kaugusel, abihooned aga tänavamaa piiril. Eluhoone Aleksandri tn 41 krundil asub tänavamaa piiril. Aleksandri tn 45 eluhoone aga jällegi tänavajoonest 5 meetri kaugusel. Planeeritava hoone kohustusliku ehitusjoone määramisel on arvestatud sellega, et enamuse Aleksandri tänava hooneid paiknevad tänavamaa piiril.



Vaade piki Aleksandri tänavat planeeringuala poolt Jõe tänava poole



Vaade piki Aleksandri tänavat planeeringuala poole

Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne üldkasutatavaid haljasalasid ja parke, kuid lähipiirkonna rekreatsioonialadena võib arvestada ka kooli spordiplatsi ja lasteaia mänguväljakuid.

Planeeringuala piirneb kirdest Aleksandri tänavaga ja loodest Lina tänavaga, mis on mõlemad suhteliselt väikese liikluskoormusega kahesuunalist liiklust võimaldavad juurdepääsutänavad. Juurdepääs planeeritavale kinnistule toimub Aleksandri ja Lina tänavalt. Jalakäijate peamised liikumissuunad on mööda Lina ja Aleksandri tänavatel asuvaid kergliiklusteid. Eriti intensiivselt on Lina tänava kergliiklustee kasutatav kooliõpilaste poolt.

Planeeringualale on hea juurdepääs ühistranspordiga, lähimad bussipeatused asuvad Kalevi tänaval Karlova Gümnaasiumi ees, Jõe ja Aleksandri tänava ristumiskoha juures ning Turu tänaval Aida tänava ristmiku lähedal.

Tartu linna üldplaneeringu kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad“ kohaselt jääb planeeritav ala Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalasse. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk üldiselt on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Uushoonestuse arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada piirkonnale iseloomuliku arhitektuuri ja materjalidega. Kontaktvööndis paikneva hoonestuse katusekaldeid on ca 30-45°. Hoovi poole on Aleksandri 39, 41 ja 45 hoonetel ehitatud väljaehitused, mille katusekalle erineb tänavapoolsest katusekaldest. Hoonete absoluutkõrgused kontaktvööndis jäävad vahemikku 41.61-44.05 m (vt Aleksandri tänava lõige).

Arvestades kontaktvööndi hoonete kõrgusi ja katusekaldeid on Aleksandri 37 planeeritava elamu katus kavandatud viilkatusena ja maksimaalseks absoluutkõrguseks määratud 43.70 m.

Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette väikeelamute maa. Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

#### **4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus**

Krundi piire planeeringuga ei muudeta.

Planeeritavale krundile on kavandatud üks kahe korteriga 2-korruseline elamu (kaksikelamu). Lisaks on krundile kavandatud ehitusõigus kahe abihoone ehitamiseks. Olemasolev 2-

korruseline üksikelamu on ette nähtud säilitada ja rekonstrueerida olemasolevas mahus. Olemasolev kuur on kavandatud lammutada.

Hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012. a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- üksikelamu (11101);
- kahe korteriga elamu (11212);
- elamu, kooli vms abihoone (12744).

Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis.

## 5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ja teiste hoonestusaladega ning kajastuvad planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Kohustuslik ehitusjoon on määratud tänavamaa piirile räästalaiuse tagasiastega.

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

Juurdepääsud planeeritavale krundile on kavandatud Aleksandri tänavalt kavandatud hoonele ja Lina tänavalt olemasolevale hoonele.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Planeeritav ala asub vahevööndis ja parkimiskohtade arvestamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2003 “Linnatänavad”. Sellest tulenevalt on parkimiskohti krundile planeeritud arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta, kokku 3 kohta. Külaliste autode parkimine on võimalik krundile planeeritud juurdepääsuteele. Parkimiskohtade arvutus on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1. Parkimiskohtade arvutus (vahevööndi norm).

Aadress	Planeeritud korterite arv, brutopind	Parkimisnormatiiv (korterite arv*0,9)	Planeeritud parkimiskohtade arv
Positsioon 1	Olemasolev eramu	1	1
	Planeeritav kaksikelamu (2 korterit)	2*0,9=1,8	2
KOKKU:		2,8	3

Liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Krundi sisemusse on kavandatud haljasala. Hoonestusaladest välja jäävad olemasolevad puud on suures osas säilitatavad. Lisaks on kavandatud põõsaistutust heki näol krundi kagupiirile. Krundi haljastatud ala moodustab ca 60% krundi pinnast. Krunt piiratakse Aleksandri ja Lina tänava poolt tänava piirilt puidust piirdega, soovitavalt plankaiaga, kõrgusega maksimaalselt 1,6 m. Aleksandri 39 kinnistu piiril ja Lina 5 kinnistu piiril on lubatud ka muust materjalist piirdeaia rajamine. Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **8. Ehitistevahelised kujad**

Hoonete vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Lõigis, kus hoonetevaheline kaugus on väiksem kui 8 meetrit, on ette nähtud tuletõkkesein.

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

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnistesse prügikonteineritesse, mis on ette nähtud paigutada krundile sissesõidu juurde sissesõidust paremale planeeritud betoonalusele (vt joonis 4). Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusaluse omavate firmade kaudu.

## **10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.**

Planeeritava elamu peamise välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu. Lisaks on lubatud kasutada ka klaasi, telliskivi, krohvitud pinda või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestvad ja



atraktiivsed. Hoone Aleksandri tänava poolne katusekalle tuleb kontaktalale iseloomulikult kavandada 30-40° kaldega ja Aleksandri tänava poole on lubatavad vintskapid. Hoovi poolse katuse servad on kavandatud sarnaselt tänavapoolse katuse kaldega, kuid katuse keskossa on lubatud mahukas väljaehitus katusekaldega 10-25°. Elamu hoovi poolsele küljele on lubatud rõdud ja terrassid. Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärivad ja esinduslikud. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku.

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **11. Servituutide vajaduse määramine.**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

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

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine).

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

- hooviala valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid).

## **13. Planeeringu elluviimise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

## II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD

### KOOSKÕLASTUSED

<b>Jrk</b>	<b>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</b>	<b>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</b>	<b>Kooskõlastuse täielik ära kiri</b>	<b>Kooskõlastuse originaali asukoht</b>	<b>Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</b>
1	Aleksandri 37 krundi kaasomanik Maiu Paloots			Planeeringu lisade kaust, lisa 2	
2	Aleksandri 37 krundi kaasomanik Leida Kokk			Planeeringu lisade kaust, lisa 2	
3	Lina 5 krundi omanik Jelena Vammus			Planeeringu lisade kaust, lisa 2	
4	Aleksandri 39 krundi omanik Ilme Kiisk			Planeeringu lisade kaust, lisa 2	

### **III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID**

## 1. Situationskeem 1:4000

## 2. Olemasolev olukord 1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed  
1:3000

#### 4. Planeeringu eskiisjoonis 1:500

## 5. Aleksandri tänava lõige 1:500