

TÖÖ NR: 4225

# PAJU TN 11 KRUNDI DETAILPLANEERING

PLANEERINGU KAUST

**ARHITEKT:**  
KALLI METSPALU

**ADDRESS:**  
PAJU TN 11  
TARTU LINN

**VASTUTAV SPETSIALIST:**  
KALLI METSPALU

**HUVITATUD ISIK:**  
TARTAL GRUPP OÜ  
ESINDAJA: VILJAR KAPP  
viljar@tartal.ee, tel 5159457

PROJEKT O2 OÜ, REG. 10913931  
PROJEKTEERIMINE NR EEP001664  
EHITUSPROJEKTIDE EKSPERTIISIDE  
TEGEMINE NR. EPE000515  
EHITUSGEODEETILISED JA  
GEOLOOGILISED UURINGUD NR. EEG000181Z  
MUINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA NR. E 525/2010-E

**KUUPÄEV:**  
VEEBRUAR 2015

TARTU 50113  
VASARA TN 50  
TEL : (+372) 7420999  
FAKS: (+372) 7384017

[www.projekto2.ee](http://www.projekto2.ee)  
[info@projekto2.ee](mailto:info@projekto2.ee)

TALLINN 12918  
TAMMSAARE TEE 118d  
TEL: 6440564  
FAKS: 7384017

# KAUSTA KOOSSEIS

## A. SELETUSKIRI

|          |                                                                        |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>SISSEJUHATUS</b> .....                                              | <b>3</b> |
| 1.1      | PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED                                          | 3        |
| 1.2      | PLANEERINGU EESMÄRGID                                                  | 3        |
| <b>2</b> | <b>OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....                                        | <b>3</b> |
| 2.1      | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS                                         | 3        |
| 2.2      | PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD | 3        |
| <b>3</b> | <b>PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....                                       | <b>4</b> |
| 3.1      | KRUNDI EHITUSÕIGUS                                                     | 4        |
| 3.2      | KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE                                       | 4        |
| 3.3      | LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS                                          | 4        |
| 3.4      | HALJASTUS JA HEAKORD                                                   | 4        |
| 3.5      | TULEOHUTUSABINÕUD                                                      | 5        |
| 3.6      | TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED                                              | 5        |
| 3.7      | KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS              | 7        |
| 3.8      | KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED                    | 7        |
| 3.9      | PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED                                     | 7        |
| <b>4</b> | <b>LISAD</b> .....                                                     | <b>8</b> |
| 4.1      | EKSPERTHINNANG KÕRGHALJASTUSE SEISUNDI KOHTA                           | 8        |

## B. GRAAFILINE OSA

| NR | JOONISE NIMETUS         | MÕÕTKAVA | KUUPÄEV    |
|----|-------------------------|----------|------------|
| 1  | SITUATSIOONISKEEM       | 1: 2000  | 20.02.2015 |
| 2  | OLEMASOLEV OLUKORD      | 1 : 500  | 20.02.2015 |
| 3  | PÕHIJONIS               | 1 : 500  | 07.04.2015 |
| 4  | TEHNOVÕRKUDE KOONDPLAAN | 1 : 500  | 07.04.2015 |
| 5  | TRASSIKORIDORI SKEEM    | 1 : 500  | 20.02.2015 |

## C. KOOSKÕLASTUSED

- KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL
- KOOSKÕLASTUSTE KOOPIAD

# SELETUSKIRI

## 1 SISSEJUHATUS

### 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Tartu linna üldplaneering
- Tartu Linnavalitsuse korraldus 20.05.2014 nr 519,
- OÜ Maainsener geodeetiline alusplaan (november 2013.a töö nr GEO 4239).

### 1.2 PLANEERINGU EESMÄRGID

- ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks,
- tehnoõrkude ja –rajatiste asukoha määramine,
- liikluskorralduse ja parkimise lahendamine,
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav 755 m<sup>2</sup> suurune maa-ala hõlmab Paju tn 11 maa-ala. Krunt asub Annelinna linnaosas. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on 60% äri- ja 40% elamumaa.

Krundil asub plekkgaraaž. Haljastusest on krundil kolm lehtpuud: üks kolmeharuline kask ja 2 pärna. Paju tn ääres asub killustikkattega parkimisplats, ülejäänud krunt on murukattega.

Krunt asub kahe tänava nurgal. Krundi reljeef langeb krundi sügavusse ca 1 m. Mõlema tänava tasapinda on aegade jooksul tõstetud. Uue tänava asfalteeritud kõnnitee kõrgusmärk on vahemikus 33.92...34.02.

Vt lisaks joonis nr 2 *Olemasolev olukord*.

### 2.2 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNA-EHITUSLIKUD SEOSSED

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on korruselamute maa, lubatud korruselisus 3-4.

Planeeritav ala asub korruselamute ning haridus- ja teadushoonete piirkonnas. Planeeritav ala piirneb edelas Uue ning loodes Paju tänavaga, kirdes elamumaa sihtotstarbega Paju tn 11b, kagus äri- ja elamumaa sihtotstarbega Uus tn 52-ga. Uus tn 52 asub kahekorruseline kelpkatusega büroohoone, Paju tn 11b ühekorruseline poolviilkatusega kahe korteriga elamu. Uus tn 61 asub 5-korruselise 90 korteriga lamekatusega kortermaja ja Anne tn 9 kahekorruselise madala kelpkatusega lasteaiahoone. Paju tn 11b tänava ääres vahetult planeeritava ala piiril asub ühekaldelise katusega kuur (millel puudub projektijärgne tulemüür).

Logistiliselt asub käsitletav ala heas piirkonnas: 0,6 km kaugusel linnaosa teeninduskeskusest ning ca 1 km kaugusel kesklinnast, üle tänava asub lasteaed ning 100 m kaugusel põhikool.

Krundil on kehtiv detailplaneering - Paju 11 krundi detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 23.03.1999. Kehtiv planeering näeb Paju tn 11 krundile ette kuni 3-korruselise äri- ja korterelamu ehitamise võimaluse. Krundi täisehitusprotsendiks on lubatud 40%.

### 3 PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 3 *Põhijoonis*.

Plekkgaraaž on ette nähtud likvideerida.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve: 11220 Kolme või enama korteriga elamu.

Hoone arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamine, lubatud on liigendused. Välisarhitektuuris kasutada piirkonnale omaseid materjale. Hoone projekteerimisel kaaluda nurgahoonele omaseid arhitektuurivõtteid, et lahendus tagaks jalakäijate sujuvama ja ohutu liikumise. Hoone projekteerimisel näha ette hoonesse sissepääs ka tänavalt ning mugavas kohas panipaigad lapsevankri, jalgratta jms hoiustamiseks. Trepid, pandused ja rõdud ei tohi ulatuda tänavamaale ja peavad jääma hoonestusala sisse. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

#### 3.2 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud korterelamu hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tuleohutuskujade, insolatsiooni ning linnaehituslike kaanonitega. Hoone on planeeritud tänavate nurgale. Uue ja Paju tänava poolsele krundipiirile on määratud kohustuslik ehtusjoon. Hoonestusala on seotud krundipiiridega (vt *Põhijoonis*). Parema arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on hoonestusala näidatud suuremana lubatud ehitusalusest pindalast.

#### 3.3 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs on planeeritud Paju tänavalt. Juurdepääs krundile on lubatud lahendada hoonestusala sees ja vajadusel hoone mahus. Jalakäijate sissepääsud on võimalikud mõlemalt tänavalt.

Parkimine on planeeritud oma krundil vastavalt kehtivale standardile. Vastavalt kehtivale standardile on igale korterile ette nähtud üks parkimiskoht (maksimaalselt 10 kohta). Võimalik parkla asukoht on näidatud hoovis. Parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Hoonealuse parkimise korral arvestada postide vahel parkimiskoha laiuseks 2.75 m. Parklast väljasõidul tuleb tagada nähtavus tänavale ja/või kergliiklusteele, vastavalt standardile on nähtavuskolmnurk  $\geq 5 \times 2$  m.

Sõidutee ja parkla on ette nähtud kõvakattega (asfalt, betoonkivi, murukivi vms). Kõvakattega alade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatud alade osakaalu.

Jalgrattaparkla projekteerimisel võtta aluseks Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused, mis leiab linnavalitsuse kodulehelt [http://www.tartu.ee/?lang\\_id=1&menu\\_id=6&page\\_id=24572](http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572).

#### 3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Säilitatav ja likvideeritav haljastus on toodud põhijoonisel. Maha võetakse üks pärn, mis jääb ehitusalale. Võimalusel tuleb kask säilitada. Kase seisukorra kohta on koostatud dendroloogiline uuring. Ehituse käigus tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mis on ette nähtud säilitada.

Kõvakattega alade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatud alade osakaalu. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.

Uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnotrassidele lähemale kui 2 m. Täiendava haljastusena on lubatud istutada tänavaäärse piirdeaia kõrvale vähe ruumi võttev või roniv hekk. Haljastuse projekteerimisel mitte kavandada pappleid. Joonisel näidatud planeeritud puude asukohad on tinglikud ja täpsustatakse projekteerimisel. Krundi piiri äärde puude kavandamisel tuleb puude liik kokku leppida piirinaabritega. Soovitavalt istutada püramiidjaid vorme. Naaberkrundil oleva heki kahjustamisel tuleb naaberkrundi omanikuga kokku leppida asendusistutus või muul moel kahju hüvitamine Paju tn 11 krundi igakordse omaniku poolt.

Sademevee valgumine naaberkrundile tõkestada tugimüüri. Tugimüüri kõrgus on antud joonisel nr 3. Sademevesi tuleb juhtida tänavatorustikku. Restkaevude paigaldamine alla absoluutkõrgust 33.50 on keelatud.

Tänavapoolsele piirile on ette nähtud läbipaistev piirdeaed (nt metall-võrkaed) kõrgusega ca 1.2 m. Kruntidevahelise piirde materjal, kõrgus ja muud parameetrid tuleb kokku leppida naaberkrundi omanikuga. Piirdeaia võib rajada reljeefi jälgivalt astmeliselt. Paju tn 11 ja Paju 11b piirile on ette nähtud sügavimmutatud puitmaterjalist 1,8 m kõrgune tummaed (abs.kõrgus 35.50). Piirde rajamine on Paju tn 11 krundi omaniku kohustus.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmed koguda suletavatesse konteineritesse omal krundil. Prügikonteinerite asukoht ehitada kõva alusega ning soovituslikult varikatusega ja/või piirdega, et ei meelitaks ligi hulkuvaid loomi ja linde. Konteinerid paigutada asukohta, kus neile on kerge ligi pääseda jäätmete äravedu teostaval mootorsõidukil. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

### 3.5 TULEOHUTUSABINÕUD

Krundile on kantud korterelamu võimalik hoonestusala, mis arvestab vähemalt TP3 tulepüsivusklassiga. Kui naaberhoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb kasutada muid tuleohutustehnilisi lahendusi. Projekteerimisel lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest.

Planeeringualal ei asu objekte, milles on erilisi tulekahju- või plahvatusohtu.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonele peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujasse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat. Juurdepääsutee peab olema kattega, laiusena vähemalt 3,5 m ja kandevõimega kuni 25 t.

Väline tuletõrjevõrk saadakse Paju ja Uue tänava ristmikul asuvast hüdrantist. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama kehtivale standardile.

### 3.6 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED

Tehnovõrkude asukohad on esitatud joonistel nr 4 ja 5.

#### 3.6.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Krundil puuduvad liitumispunktid tehnovõrkudega.

#### 3.6.2 VEEVARUSTUS

Vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele INF/407 detailplaneeringu koostamiseks on veeühendus planeeritud Paju tn DN 200 veetorustikust.

Planeeritud on kuni 10 korteriga elamu. Planeeritud maksimaalne ööpäevane veevajadus on 3 m<sup>3</sup>/ööpäevas, Q<sub>av</sub>=0,64 l/sek.

Veeühendus on ette nähtud Ø50mm toruga. Liitumispunktina on ette nähtud maakraan (DN40), mis rajatakse tänava maa-alale vahetult kinnistu piiri kõrvale.

Planeeringujärgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, mille koostamiseks taotlema liitumistingimused AS-ilt Tartu Veevärk.

**Tuletõrjevõrk** - Uue ja Paju tn ristmikul kaevus asub tuletõrjehüdrant, vooluhulk 15 l/s on tagatud. Planeeritud hoone on kuni 3-korruselise.

#### 3.6.3 KANALISATSIOON

Vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele INF/407 detailplaneeringu koostamiseks on kinnistu reovee eesvooluks planeeritud Paju tn kanalisatsioonitorustik De 400. Ühendustoru on planeeritud otse Paju tänava kanalisatsioonitorustikku.

Planeeritud on kuni 10 korteriga elamu. Olmereovee arvutusaravool hoonest on: Q a.r.= 3,3 l/s; Q d.r.= 3 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringujärgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, mille koostamiseks taotlema liitumistingimused AS-ilt Tartu Veevärk.

### 3.6.4 SAJUVESI JA DRENAAZ

Vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele INF/407 detailplaneeringu koostamiseks on sademeveekanaliseerimise planeerimisel aluseks võetud Tartu linn Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosa sademeveetorustike eelprojekt ja hüdrauriline modelleerimine, AS K&H töö nr 1719VK07. Vastavalt sellele tuleb olemasolevat sademeveetorustikku piki Paju tänavat planeeringuala ulatuses vajaliku ühenduskohani pikendada. Emajõe kuni Uus-Paju ristmikuni on torustik valmis ehitatud.

Paju tn sademeveetorustik töötab sageli uputatud olekus ning veetas selles on otseselt seotud Emajõe veetasemega. Lahendus peab arvestama Emajõe võimaliku maksimaalse veetasemega ning välistama üleujutuse tekkimise kinnistul. Restkaevude ja teiste sademeveeneelude paigaldamine allapoole abs.kõrgusest 33.5 on keelatud.

Haljasala sademeveed on ette nähtud immutada hajutatult pinnasesse, kõvakattega ala sademeveed restkaevudesse. Hoone katusele koguda vihmaveed kokku ja juhtida sademeveetorustikku. 10- ja enamakohalise parkla sademevee puhastamiseks on ette nähtud õlipüüdur. Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama nõuetele.

Planeeringujärgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, mille koostamiseks taotlema liitumistingimused AS-ilt Tartu Veevärk.

### 3.6.5 SOOJA- JA GAASIVARUSTUS

Vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 44/14 Soojusvarustuse projekteerimistingimused detailplaneeringu kehtestamiseks ühendatakse planeeringuala Paju tn soojustorustikuga. Soojatorustik on ette nähtud rõhuklassiga PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur. Soojuskoormused täpsustatakse hoone projekteerimisel. Planeeritud on kuni 10 korteriga elamu.

Peale detailplaneeringu kehtestamist taotlema võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehtusprojektide koostamiseks.

### 3.6.6 ELEKTRIVARUSTUS

Vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele madalpinge liitumiseks nr 219601 17.04.2014 on planeeritud Paju tn 11/11b kinnistute piirile tänava äärde 0,4 kV jaotuskilp koos liitumiskilbiga. Jaotuskilbi elektritoide on ette nähtud 0,4 kV maakaablitega Paju tn 4 kinnistul asuvast "Paju 153" alajaamast ja Uus 55/59 asuvast jaotuskilbist. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaablina. Jaotuskilp ja liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatavad. Liitumispunkt peab asuma eraldi alusel asuvas liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

Kaabelliin paigaldada üldjuhul 0,7 m sügavusele. Sõidutee all paigaldada kaabel PVC torusse.

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime on 3x 100A. Planeeritud on kuni 10 korteriga elamu. Igale korterile näha ette eraldi arvesti.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ liitumisspetsialisti poole.

Väljaspool planeeringuala on planeeritud 0,4 kV maakaablid tänava maa-alale. Trassikoridori valik on näidatud joonisel nr 4. Paju tn 59 krundipiiri lähedal satub kaabli kaitsetsoon eramaale, millele on juba varasemalt seatud servituut.

### 3.6.7 VÄLISVALGUSTUS

Krundisisene välisvalgustus lahendada projekteerimise käigus. Krundisisene välisvalgustus saab toite vastavalt krundilt.

Krundile projekteeritava välisvalgustuse asukoht ja suund peab olema naabreid kõige vähem häiriv. Vältida valgusreostuse teket, nt lahenduses kasutada madalaid parkla valgusteid, mis on suunaga kortermaja poole.

### 3.6.8 SIDEVARUSTUS

Vastavalt Elion Ettevõtte AS Telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 22170634 asub Elioni sidevõrgu lõpp-punkt sidekaevus nr 900 Uue ja Paju tn nurgal.

Sidekaevu nr 900 näha ette uus optiline kaablijätk. Hooneni projekteerida ja ehitada 1-avaline sidekanalisatsioon, millesse paigaldada 4-kiuline optiline kaabel paigaldatavast jätkust.

Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Korterites näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Korterisisese ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

### 3.7 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei ole ega planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi soojus- ega kiirusrežiimis. Valgus-, müra- ja õhusaaste peavad jääma lubatavatesse piiridesse.

Sademeveekanaliseerimise juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

Keskkonnasäästliku jäätmeäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile jäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

### 3.8 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

- Parklad ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.

### 3.9 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Ühendused tehnovõrkudega või tehnovõrkude ümberehitused ja rekonstrueerimised rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustab kahjud hüvitama Paju tn 11 krundi igakordne omanik. Näiteks naaberkrundil oleva heki kahjustamisel tuleb naaberkrundi omanikuga kokku leppida asendusistutus või muul moel kahju hüvitamine Paju tn 11 krundi igakordse omaniku poolt.

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

Ehitustegevuse tagajärjel rikutud tänava (kõnnitee) katend tuleb taastada ühtsena (kogu kõnnitee ulatuses) krundi igakordsel omanikul.

Ehitustegevuse tagajärjel rikutud tänava (kõnnitee) katend tuleb taastada ühtsena (kogu kõnnitee ulatuses) krundi igakordsel omanikul, vastav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Paju tn 11 krundi igakordsel omanikul on kohustus rajada krundi ulatuses Paju tn kõnnitee.

Kruntidevahelise piirde rajamine on Paju tn 11 krundi omaniku kohustus.

Enne hoonete ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringus sätestatud avalikult kasutatava tee väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

**SELETUSKIRJA KOOSTAS:** arhitekt Kalli Metspalu