

**Töö nr:** 66/18  
**Asukoht:** Tartu linn, Ujula tn 51

---

---

**Ujula tn 51 krundi  
DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(Kutsetunnistus nr 105743)

Tellija:

/Aleksandr Tartu/

## SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	4
5	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	5
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	5
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	5
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	6
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	6
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	7
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	8
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	10
	5.10 Servituutide vajaduste määramine.....	10
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	11
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
6	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....	12
 <b>JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)</b>		
	Joonis 1- Situatsioonijoonis .....	13
	Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	14
	Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500 .....	15
	Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500 .....	16
	Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500 .....	17
	Joonis 6-Maakasutus ja kitsendused, M 1:500 .....	18
	Joonis 7-Planeeringu lahendust illustreerivad joonised .....	19

## 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Aleksandr Tartu. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 13.02.2018. a korraldus nr 137 "Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Ujula tn 51 krundile kuni kahe korterelamu rajamiseks.

## 2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavalikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricus poolt 2017. a oktoobris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 17G7926, kõrgussüsteem BK77.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt suurusega ca 1650m<sup>2</sup> paikneb Ülejõe linnaosas. Planeeritaval krundil asub ehitisregistri andmetel 8 korteriga elamu, kaks kuuri, garaaž ja kelder ehitisealuse pinnaga kokku 405 m<sup>2</sup>. Olemasolevad ehitised on väga lagunened. Krunt on järsu reljeefiga, planeeringuala kõrgeim punkt asub krundi kirdeosas abs 45.69m ning madalaim punkt Ujula tänava ääres abs 34.48m. Krunt on haljastatud leht- ja viljapuudega. Katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

### Ujula tn 51 katastriüksuse kitsendused

Tabel 1

Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Ujula tn 51	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis maismaal	1m mõlemale poole kaablit
	Elektri õhuliin alla 1 kV	1m mõlemale poole liini

Planeeringuala naaberkrundil Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asub ehitismälestis

*Ujula tn 51 krundi detailplaneering*  
(Haiglahoone, reg nr 7082), mille kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates ning mille kaitsevöönd ulatub osaliselt Ujula tn 51 krundile.

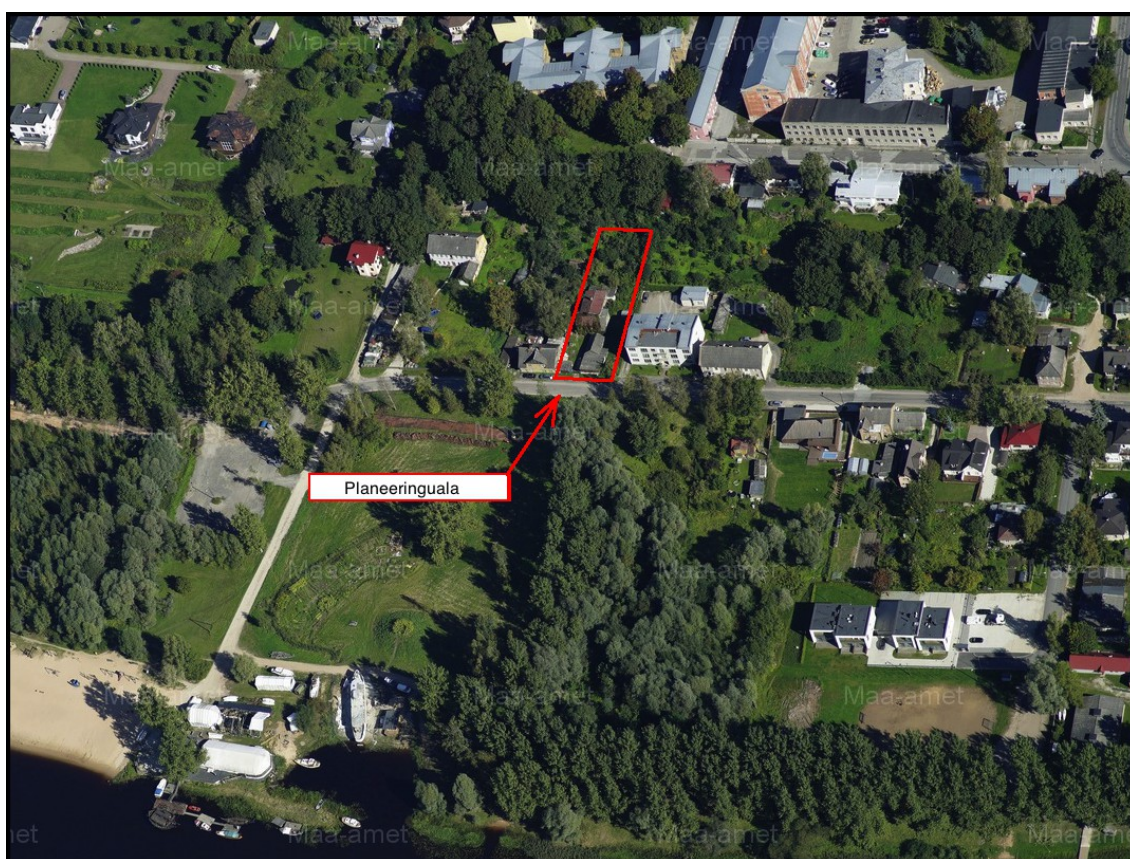
Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseaduse alusel kaitstavad objektid.

Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale [www.maaamet.ee/fotoladu/](http://www.maaamet.ee/fotoladu/)

Foto 1



#### **4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Ujula tänava äär planeeringuala naabruses on hoonestatud valdavalt korterelamutega. Naaberkrundil Ujula tn 49 pindalaga 1305m<sup>2</sup> paikneb kolme korruselise 12 korteriga korterelamu, mille abs kõrgus on 47,05m (BK77). Ujula tänava äärsel teisel

naaberkrundil aadressiga Ujula tn 53 paikneb lagunenud kahe korruseline 8 korteriga korterelamu. Planeeringualast põhja suunas asub Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 kolme korruseline ühiskondlike hoonete kompleks.

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud korterelamu maa juhtfunktsiooniga maa-alal. Üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoonete maa-ala.

Linna üldplaneeringus on määratud Ujula tn 51 krundile täpsemad ehitustingimused Ujula-Kvissentali asumi UKV7 järgi. Antud asumis seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise, korterelamute lubatud korruselisus on kuni 3 korrust ning kruntide suurim täisehituse protsent kuni 40%.

Ujula tn 51 krundile kavandatava korterelamu kõrguse ja mahu määramisel on lähtutud planeeringuala lähipiirkonna olemasolevate hoonete näitajatest ning üldplaneeringust.

Planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad Puiestee tänava ääres.

Lähiümbruse hoonestuse analüüs ning planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## **5 Planeerimise lahendus**

### **5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Ujula tn 51 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

### **5.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Detailplaneering näeb ette, et Ujula tn 51 krundile on võimalik ehitada 1 korterelamu või 2 eraldiseisvat korterelamut. Seetõttu määratakse Ujula tn 51 krundile ehitusõigus- kuni kahe korterelamu (*kood 11222 – muu kolme- või enama korteriga elamud*) püstitamiseks.

Krundil asuvad olemasolevad lagunenud hooned on ette nähtud lammutada.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

### 5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Ujula tn 51 planeeritava kortermajade hoonestusala on paigutatud kohustuslikule ehitusjoonele ning osaliselt tulemüüri vastu Ujula tn 53 krundi piiri.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurima lubatud ehitusaluse pinna mõõtmega.

Hoonestusala määramisel on lisaks eelnevalt lähtutud tuleohutuskujadest, naaberhoonete paiknemisest ning eesmärgist säilitada võimalusel võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust krundi reljeefsemal osal.

Täidetud on detailplaneeringu lähteseisukohtade nõue, et kõvakattega pindade osakaal krundil ei ületaks haljastatavate alade osakaalu.

Uushoonestuslala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

### 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Ujula tn 51 krundile jääb juurdepääs Ujula tänavalt. Krundile juurdepääs on kavandatud Ujula tn 49 krundi poolse piiri läheduses.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt maa-aluse korruse tasandil.

Parkimiskohtade arvu ja paigutust on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada sõltuvalt kavandatavate korterite toalisusest. Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

**Parkimiskohtade arvutus**

**Tabel 2**

Ehitise liik	Sõiduautode parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv/ krt arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv
1-2-toaline korter	1,5 koht /1 krt kohta/ 8 krt	1 koht 0,5 krt kohta- 7 kohta
≥ 3-toaline korter	1,7 koht/1 krt kohta/ 6 krt	
Kokku:	Normatiivne- 22,6 <b>planeeritud- 23</b>	normatiivne-7 <b>planeeritud - 7</b>

Jalgrataste hoiukohad paigutatakse hoone panipaikadesse ning nende asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016

„Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Liikluskorralduslikke muudatusi lähitänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahe-suunaline liiklus Ujula tänaval. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja eeldatav parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Maapinna süvendamine on ette nähtud hoonestusalal maa-aluse parkimiskorruse rajamiseks. Panduse seinad ja kõrguse üleminek naaberkruntide maapinna tasapinnale lahendatakse tugimüüridega. Krundil asuv mäenõlv on kavandatud jätta kasutusele haljasalana ning rajada sinna mänguväljak. Nõlval paiknevad lehtpuud säilitatakse võimalusel. Viljapuudest säilitatakse väärtuslikumad ka paremas seisundis puud.

Krundi piiretena on lubatud kavandada piirdeaed kõrgusega 1,2-1,5m kaasaegselt ja sobilikuna piirkonna miljösse. Keelatud on plankaiad.

Piirdeaia kujundus määratakse lähtuvalt hoone arhitektuurist projekteerimise käigus.

Tänaväärsete väravate kavandamisel krundi sissesõidule tuleb tagada, et väravad ei avaneks tänava maale. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Piirete paigutus ja haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

## 5.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuna vahekaugus Ujula tn 53 olemasolevate ehitistega on vähem kui 8m, siis näeb planeering näeb ette, et Ujula tn 53 krundi olemasolevate hoonete poolne sein rajatakse tulemüürina.

Planeeritud korterelamu puhul on minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant nr 1161 asub planeeringualast ca 100m kaugusel Ujula tn T100 krundi juures ning teine lähim hüdrant asub Ujula tn 78 hoone juures.

## 5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevate hoonete tehnovõrkude ühendused likvideeritakse. Planeeritavale korterelamutele ehitatakse uued võrguühendused.

### VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/125 on Ujula tn veetorustikust Ujula tn 51 kinnistuni rajatud De 40 PE veetoru, mis on lõpetatud kinnistu piiri lähedal maakraaniga. Kuna De 40 veetoru ei ole kavandatava korterelamu veega varustamiseks piisava läbimõõduga, katkestatakse ühendus hargnemiskohas tänavatorustikuga. Korterelemule on planeeritud Ujula tänava De 110 veetorustikust uus vajaliku läbimõõduga veeühendustoru. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Ujula tänaval asuvast De 500 reoveekollektorist on kinnistu jaoks valmis ehitatud De 160 PVC ühendustoru, mis on kinnistu piiri lähedal otsakorgiga lõpetatud. De 500 reoveekollektor ja valmis ehitatud ühendustoru planeerida kinnistu reovee eesvooluks.

Vanad amortiseerunud ühendustorud ja kinnistutorustik likvideeritakse.

### SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele on Ujula tänaval asuvast De 250 sademeveetorustikust kinnistu jaoks valmis ehitatud De 200 PVC ühendustoru, mis on kinnistu piiri lähedal otsakorgiga lõpetatud. De 250 sademeveetorustik ja valmis ehitatud ühendustoru planeeritakse kinnistu sademevee eesvooluks.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning rajada krundile mahtu reguleeriv mahuti, torud, vmt. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Lubatud vooluhulk (l/s) täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal töötab sademeveetorustik uputatud olekus ning valingvihmade ajal võib paisutus ulatuda tänava pinnani. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate



sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustökkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikust paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud. Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

## ELEKTRIVARUSTUS

Vastavale Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 308340 tuuakse Ujula tn 45 ja Ujula tn 45a/45b krundi piirilt asuvast jaotuskilbist 44193JK kuni planeeringualani eraldi fiidrina 0,4kV maakaabelliin. Krundi piirile kavandatakse uus jaotus-ja liitumiskilp. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel. Olemasolev krundile suunduv õhuliin likvideeritakse.

Hoonete ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

## KÜTE

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 81/18 on kauküttega liitumine võimalik Ujula tänava projekteeritava soojatorustiku (DN125) sobivalt lõigult. Kinnistule tehtavale haruühendustele tuleb kavandada peatorustikult sulgarmatuurid.

Lubatud on kasutada ka maakütet, soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

## SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29804759 tuleb planeeritavatele korterelamutele sideühenduse tagamiseks paigaldada alates sidekaevust 3374 12 kiuline singlemode optiline kaabel (metalliga) kuni sidekaevuni 3739. Paigaldada sinna jätk FOCC400-A8 ning alates planeeritud jätkust paigaldada 4 iuline singlemode optiline kaabel hoonetesse. Otsastada kaabel. Sidekaevust nr 3739 paigaldada 50mm sidetoru hoonesse.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua laugunenud hoonetega kasutusest välja langenud krundi kasutusele võttu kvaliteetse elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine lähitänavatel.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, konteineri asukoht lahendatakse projekteerimisel. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

### **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Rammvaiade kasutamine on keelatud.

Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asuva ehitismälestise (Haiglahoone, reg nr 7082) kaitsevööndis tehtavad ehitustegevused tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

Välisviimistluses kasutava kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, puit vms, v.a matkivad materjalid).

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Hoonestusala ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

### **5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- \* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- \* krundile sissepääsu piiramine;
- \* territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- \* hoida maa-ala korras;
- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) ulatuvad Ujula tn 51 krundile tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

### **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Ujula tn 51 krundile uue korterelamu (-te) püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamiseks.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	-	-	Lisade kaust lk .....	-
AS Tartu Veevärk	17.05.2018	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk .....	-
OÜ Elektrilevi	17.05.2018	T.Borsevitskaja	Lisade kaust lk.....	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Telia Eesti AS	18.05.2018	A. Kask	Lisade kaust, lk....	-
AS Tartu Keskkatlamaja	24.05.2018	Ü. Roose	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk .....	-