

PLANEERINGU KOOSSEIS  
Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel_____	4
2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid_____	4
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus_____	4
4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed_____	5
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine_____	5
6. Krundi ehitusõigus_____	5
7. Krundi hoonestusala piiritlemine_____	5
8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus_____	5
9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted_____	6
10. Ehitistevahelised kujad_____	7
11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad_____	7
11.1. Sademetevesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrjevesi_____	7
Veevarustus_____	7
Kanaliseatsioon_____	7
Sademetevesi_____	7
Tuletõrjevesi_____	7
11.2. Elektrivarustus_____	8
11.3. Soojavarustus_____	8
11.4. Sidevarustus_____	8
11.5. Gaasivarustus_____	8
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs_____	8
13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitse ežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks_____	9
14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine_____	9
15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine_____	9
16. Servituutide vajaduse määramine_____	9
17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused_____	10

18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus_____	10
19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja_____	10
20. Planeeringu elluviimise võimalused_____	10
21. Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid_____	10
22. Kooskõlastuste kokkuvõte_____	11

### Kaardid ja joonised

• Situatsiooniskeem, M 1: 10 000	lk 13
• Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 14
• Planeeringu lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 15
• Planeeringu põhikaart, M 1: 500	lk 16
• Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500	lk 17
• Tehnovõrkude planeering, M 1: 500	lk 18
• Illustreeriv joonis	lk 19

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Peetri 26B krundi üks omanikest OÜ Lõuna-Eesti Kaubavahetus. Krundi kaasomanik Autoparadiis OÜ on volitanud OÜ Lõuna-Eesti Kaubavahetuse end esindama detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse esitamisel ning detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27.02.2007. aasta korraldus nr 278 "Peetri 26B krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine".

Detailplaneeringu eesmärk on krundile ehitusõiguse määramine tootmis- ja äriefunktsiooniga hoonete rajamiseks.

## 2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartu Linnavalitsuse 27.02.2007. aasta korraldus nr 278 "Peetri 26B krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine";
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Muinsuskaitseadus;
- EVS 843:2003 "Linnatänavad";
- Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a määrusega nr 33 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus";
- Tartu Linnavalitsuse 31.oktoobril 2006.a määruse nr 27 Lisa 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded";
- Maverick OÜ "Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Peetri 26B detailplaneeringu koostamiseks ja hoonestamiseks ajaloomälestise Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) kaitsevööndis", november 2006;
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a. määrus nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" (RT I 1995, 13, 150);
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a. määrus nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" (RTL 2002, 133, 1950);
- Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a. määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" (RT I 2004, 75, 525);
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Peetri 26B kinnistut ning osaliselt Surnuaia tänava maa-ala.

Andmed olemasoleva krundi kohta:

- krundi maakasutuse sihtotstarve- 100% tootmishoonetema (Th);
- krundi pindala - 7031 m<sup>2</sup>.

Olemasolevalt paiknevad krundil laohooned, varjualused ja betoonist rajatised. Krunt on piiritletud läbipaistmatu metalltaraga, surnuaia poolt ka müüriaga. Planeeringuala maapind langeb ida suunas. Maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 1,94 m. Krundi idanurgas on küngas. Surnuaia tänava absoluutkõrgused jäävad ca 53.11 – 53.67 piiresse.

Krundi Surnuaia tänava pool väljaspool piiret paikneb hoolduslõikust vajav puuderida, krundil kasvab isetekkeline võsa. Juurdepääs planeeringualale on Peetri 26 krundilt. Planeeritaval krundil asuvad madalpingekaablid ning vana veetorustik..

Olemasolev olukord on kajastatud kaardil nr 2.

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

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas Raadi-Kruusamäe linnaosas ajaloomälestise Vana-Jaani kalmistu kaitsevööndis. Planeeritav krunt piirneb põhjast Vana-Jaani kalmistuga, edelast Peetri 26 krundiga, kagust Narva mnt 112 ja kirdest Narva mnt 122 krundiga. Peetri 26 ja Peetri 26B krundid kuuluvad tootmisettevõtetele. Narva mnt 112 hoone kõrgus on ca 15 m.

Planeeringualasse jääv Surnuaia tänav on asfaltkattega ja kahesuunalise liiklusega. Sõiduteest on haljasribaga eraldatud asfaltkattega kõnnitee. Lähimad ühistranspordi peatused on Narva maanteel ja Puiestee tänaval.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa.

#### **5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.

Maakasutuse koondtabel on toodud kaardil nr 5

Krundi maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrusele nr 36 'Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused'.

#### **6. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

Ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu'.

#### **7. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala piiritlemisel on arvestatud Vana-Jaani kalmistu 50 m kaitsevööndiga ja Peetri 26B detailplaneeringu tegemiseks koostatud muinsuskaitse eritingimuste punkti nr 5. Seetõttu on paigutatud hoonestusala krundi kaguossa. Vt kaart nr 4.

#### **8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Uus juurdepääs krundile planeeritakse Surnuaia tänavalt. Krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud vasak- ja parempöörded.

Sõidukite liikumisruumi vajadus vähendatud kiirusel (väiksem/võrdne 40 km/h) veoautode puhul on 5.60 m. (EVS 843:2003, lk 70) Surnuaia tänava sõidutee laius on 6 m, see rahuldab veoautode ruumivajaduse.

Krundile sissesõidu laius on planeeritud 7 m (EVS 843:2003 järgi on krundile sissesõidu vähimaks laiuseks veoautode puhul 3.5 m).

Surnuaia tänavalt Narva mnt-le parempöörde tegemiseks peab veoauto kasutama Surnuaia tänava vastassuunavööndit.

Surnuaia tänava lõppu on planeeritud vastavalt EVS 843:2003 sõiduautode ümberpööramise koht.

Krundile on planeeritud 74 parkimiskohta, nendest 2 on puuetega inimeste sõidukite parkimiskohad ning 3 sadulautode parkimiskohad. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 (150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta 1 parkimiskoht).

Parkimiskohtade kontrollarvutus: suletud brutopind x parkimisnormatiiv = parkimiskohtade arv

$$10150 \times 1/150 = 67.7$$

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 4.

## 9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundisiseselt haljastatakse hoonestusest, teedest ja parklaalast vabad pinnad madalhaljastusega (muru, põõsad). Ajalooline Surnuaia tänav markeeritakse puudealleega ja muust tee- ja parkla-alast erinevat värvi teekatendiga. Parkla-alale planeeritud puud istutatakse haljassaartele diameetriga vähemalt 2.5 m. Surnuaia ja planeeritava ala krundi piirile istutada hekk või põõsad. Hoonestuse ja rajatavate teede alla jäävad puud likvideeritakse. Samuti likvideeritakse ajaloolise Surnuaia tänava markeerimisele ette jäävad puud. Olemasolevatel säilitatavatel puudel teha hoolduslõikus (eemaldada juurevõsu ja alumised ette jäävad oksad). Planeeritaval alal likvideerida isetekkeline võsa.

Haljastuse täpsemaks lahendamiseks tuleb tellida haljastusprojekt.

Piiretest on lubatud postvundamendiga, üle krohvitud/lubjatud tellistest müür ja/või postvundamendiga läbipaistev metallaed. Vana-Jaani kalmistuga külgneva piirde puhul on lubatud vaid üle krohvitud/lubjatud tellistest müür. Piirete maksimum kõrguseks on lubatud 1.5 m.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projektiga.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud kaardil nr 4.

## 10. Ehitistevahelised kujad

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Tuleohutuse tagamiseks on vajalik projekteerida tulemüürid uute hoonete Peetri 26 ja Narva mnt 112 poolsetele külgedele. (vt kaart nr 4) Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

## 11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil (kaart nr 6). Joonisele kantud tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad täpsustatakse konkreetsete projektidega.

Kinnistul asub vana veetorustik ning madalpingekaablid. Surnuaia tänavale on Narva mnt trassidest valmis ehitatud erinevas ulatuse vee-, olmekanaliseerimis-, sadeveekanalisatsioonitrassid. Samuti asub Surnuaia tänaval madalpingekaabel ja tänavavalgustus.

### 11.1. Sademeveesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrjevesi

Sademevee, kanalisatsiooni ja veevarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Veevõrk poolt 31.08.2007 väljastatud tehnilised tingimused INF/966.

#### **Veevarustus:**

Peetri 26B kinnistu veeühendus on planeeritud Narva mnt veetorustikust De 160. Surnuaia tänavale on Narva mnt veetorustikust 12 m ulatuses veetoru De 63 valmis ehitatud ning lõpetatud otsakorgiga. Surnuaia tänava veetorustik on ette nähtud pikendada kinnistu ühenduskohani. Peetri 26 kinnistult hargnev vana veetorustik tuleb hargnemiskohas katkestada.

#### **Kanalisatsioon:**

Planeeringuala reovesi juhitakse Narva mnt olmekanaliseerimisitorustikku. Narva mnt torustikust 19 m ulatuses (kõrvuti veetorustikuga) on Surnuaia tänavale olmekanaliseerimisitorustik De 160 valmis ehitatud ja otsakorgiga suletud. Nimetatud torustik on ette nähtud pikendada kinnistu ühenduskohani.

#### **Sademeveesi:**

Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud Narva mnt sademeveetorustik De 315. Surnuaia tänavale on vee- ja olmekanaliseerimisega samas ulatuses sademeveetorustik De 250 valmis ehitatud ja lõpetatud otsakorgiga. Nimetatud torustik on ette nähtud pikendada piki tänavat kuni kinnistuni.

Parkla sademevee puhastamiseks on kinnistule planeeritud õlipüüdur.

#### **Tuletõrjevesi:**

Lähimad tuletõrjehüdrandid asuvad Jänese tänavas, ca 120 m kaugusel ja Orava tänavas, ca 280 m kaugusel Peetri 26B krundist.

### **11.2. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on AS Eesti Energia Jaotusvõrk Tartu piirkonna 03.09.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 124233.

Detailplaneeringuga nähakse ette eraldi maa-ala koos teenindusmaaga planeeritavale 10/0,4kV komplektalajaamale, mille toide on planeeritud sisselõikena Tootja-Võit 10kV kaablisse Narva mnt. tänaval. Planeeritava hoone elektrivarustuseks on krundi piirile planeeritud 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga. Lubatud peakaitse on 5x(3x200A).

Krundil paiknevad maakaablid kuuluvad likvideerimisele. Narva mnt 112 saab toite Narva mnt poolt kaablikapist. Peetri 26-le on rajatud uued ühendused, millele lülitatakse ümber.

### **11.3. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt 31. oktoober 2007. a. väljastatud tehnilised tingimused nr. 128/07.

Ühendamaks Peetri 26B krundi Peetri tn ja Narva mnt soojustorustikuga on Narva mnt jalakäijate tee alla planeeritud torustik.

### **11.4. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamise aluseks on Elion Ettevõtted Aktsiaseltsi poolt 06.09.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 634239.

Elioni sidevõrgu lõpp-punkt on kaablikapp NAMK 03 Tuule-Narva mnt. Lõpp-punktist projekteerida kaablikanalisisatsioon piki Surnuaia tänavat Peetri 26B krundini. Ühenduskaablina nähakse ette alates kaablikapist NAMK 03 kaablikanalisisaatsioonis VMOHBU tüüpi kaabel.

### **11.5. Gaasivarustus**

Gaasivarustuse lahenduse aluseks on AS EG Võrguteenuse poolt 05.11.2007. a. väljastatud tehnilised tingimused nr. PJ902/07.

Detailplaneeringuala varustamine maagaasiga on planeeritud Narva mnt.-l paiknevast B-kategooria maagaasitorustikust, selleks on Surnuaia tänavaga alla planeeritud ühendustorustik.

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

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse krundile sobivasse kohta paigutatud prügikonteineritesse (vt kaart nr 4). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

Krundil toimuv tootmistegevus ei tohi põhjustada keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, jäätmeteke, soojus, kiirgus või lõhn), mis ületab EV-s seadusandlusega sätestatud normtasemeid.

### 13. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsealade täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

### 14. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

### 15. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Tabel 1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Aadress	Hoonete korruselisus	Katusekalle	Katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid
Peetri 26B	3 - 4	0° - 15°	Profiilplekk ja/või ruberoid	Telliskivi, puit, klaas, betoon, kvaliteetsed esinduslikud materjalid. Mitte kasutada silekrohvi, profiilplekki, sändvitšpaneele.

Planeeritud tootmishoone kõrgus on 17.20 m. See on tuletatud järgmisest arvutuskäigust: ruumikõrgus (m) \* korruste arv + vahelagede kõrgus (m) \* vahelagede arv + katusekonstruktsiooni kõrgus (katuslagi + parapett) (m):

$$3.6 \text{ (m)} * 4 + 0.6 \text{ (m)} * 3 + 1.0 \text{ (m)} = 17.20 \text{ m}$$

Surnuaia tänava poolsesse ossa tuleb projekteerida madalam, 3 korruseline hoone (kõrgusega kuni 13.2 m).

### 16. Servituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik kohustub võimaldama kinnistu koormamise isikliku tasuta tähtajatu kasutusõigusega OÜ jaotusvõrgu kasuks tehnoarajatise teenindamiseks ja remontimiseks.

Tabel 2. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Reaalservituudi kasutusõiguse objekt	Servituudi sisu
Peetri 26B	OÜ Jaotusvõrk	Komplektalajaam	Juurdepääsu servituut



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

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on tuginetud Eesti Standardile EVS 809-1:2002.

Krunt on lubatud ümbritseda piirdega, mis raskendab kõrvaliste isikute krundile pääsemise. Samas on piirde maksimum kõrguseks lubatud 1.5 m, mis ei mõju nii agressiivsena kui inimpikkusest kõrgem piire.

Krunt tuleb valgustada.

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

Planeeringuala paikneb osaliselt ajaloomälestise Vana-Jaani kalmistu kaitsevööndis.

## **19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

## **20. Planeeringu elluviimise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe muutmisele ja uue hoone projekteerimisele-ehitamisele.

Peetri 26B krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused (koostöös tehnovõrkude valdajatega) ning tänavaalalt krundile sissepääsude rajamise.

Tehnovõrgud tuleb välja ehitada ühes järgus.

## **21. Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid**

1. Situatsiooniskeem M 1: 10 000
2. Olemasolev olukord M 1: 500
3. Planeeringu lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1: 2000
4. Planeeringu põhikaart M 1: 500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1: 500
6. Tehnovõrkude planeering M 1: 500
7. Illustreeriv joonis

**22.Kooskõlastuste kokkuvõte**

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	26.11.2007 nr. 8924	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Lisa, lk 52	
2	Elion Ettevõtted AS	03.12.2007	Sideliiniinsener Valdur Lints	Lisa, lk 52	
3	AS Tartu Veevärk	27.11.2007 nr. 933	Arendusjuht Peeter Pindma	Lisa, lk 52	
4	AS Tartu Keskkatlamaja	03.12.2007	Arendus- ja haldusinsener Ülar Roose	Lisa, lk 52	
5	AS EG Võrguteenus	26.11.2007 nr. 598	Projektijuht Andrud Mulla	Lisa, lk 52	
6	OÜ Tartu Metallivabrik	23.01.2008		Lisa, lk 52	
7	OÜ Rives Invest	04.10.2007	Juhataja	Lisa, lk 44	

## KAARDID JA JOONISED