



**Töö nr: D-006-07**

**Registrikood: 10000550**

# **Kalmistu 5 krundi detailplaneering**

**Objekti asukoht:**

**Tartu linn Raadi-Kruusamäe linnaosa  
Kalmistu 5 krunt**

**Detailplaneeringu tellija:**

**Margit Jürgenson-Juhkam  
Kalmistu 5  
50303 Tartu**

**Detailplaneeringu koostaja:**

**GPK Partnerid OÜ  
Ave Ehasalu  
Kastani 90  
50409 Tartu  
ave@gpk.ee**

**TARTU 2008**

## 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. Krundi ehitusõigus.....	5
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted.....	5
5.5. Ehitistevahelised kujad .....	6
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
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
5.8.5. Gaasivarustus.....	7
5.8.6. Tänavavalgustus .....	8
5.8.7. Telefoniside .....	8
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
8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	11

### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000.....	12
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	13
Kaart 1: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	14
Kaart 2: Põhikaart	M 1 : 500.....	15
Kaart 3: Maakasutus	M 1 : 500.....	16
Kaart 4: Tehnovõrkude kaart	M 1 : 500.....	17
Kaart 5: Planeeringuala kontaktvööndi kolmemõõtmeline kaart.....		18
Kaart 6: Vaade kalmistu tänavalt	M 1 : 300 .....	19

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Margit Jürgenson-Juhkam avaldus ja Tartu linnavolikogu 28. septembri 2006 otsus nr 128 detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande LÜ-093-2006 kinnitamisest.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu tänava-poolsele küljele ehitusõiguse määramine väikeelamu püstitamiseks.

Planeeringuga on määratud olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted ning haljastus. Lahendatud on insenerivõrkudega varustamine ja muud lähteülesandes nõutud punktid.

## 2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1. Tartu linnavolikogu 6. oktoobri 2005.a määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.
2. Tartu linnavolikogu 10. mai 2001. a otsus nr 347 Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna jalgrattateede arenguskeem”.
3. Tartu linnavalitsuse 15. septembri 2005.a korraldusega nr 1412 kehtestatud Peetri 10 krundi detailplaneering.
4. Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003 korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".
5. Tartu Linnavolikogu 28.09.2006 määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.
6. Tartu Linnavolikogu 22. november 2007 määrusega nr 112 kehtestatud Tartu linna jäätmehoolduseeskiri.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ M.K. Konsultatsioonid (litsents nr 419 MA) poolt mais 2007 a. mõõdistatud töö nr 98-07GEO, täpsusastmega M 1:500.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala suurusega ca 825 m<sup>2</sup> (krunt aadressiga Kalmistu 5 krundiga piirnev Kalmistu tänava maa-ala) asub Raadi-Kruusamäe linnaosas Peetri ja Ujula tänava miljööväärtusega hoonestusalal.

Planeeritava ala kontaktvööndis Kalmistu tänaval domineerivad kahekorruselised (osad hooned kahe täiskorrusega, osadel moodustab teise korruse katusekorrus) korter- ja ühepereelamud. Hooned paiknevad fassaadiga tänava poole. Ehitusjoon on selgelt välja kujunenud tänavate äärde. Hooned on viilkatusega. Hooned, mille räästa alla jääb kaks korrust, on madalama katusekaldega (alla 25 kraadi). Hooned, mille räästa all on üks korrus ja teise korruse moodustab katusekorrus, on kõrgema katusekaldega (ca 30°-45°). Piirkonna elamud on enamasti väga madala sokliga või puudub see tänavapildis vaadelduna üldse. Enamus hoonete välisviimistluses on kasutatud horisontaalset puitlaudist, vähem krohvi.

Kalmistu 7 krundile on Peetri 10 krundi detailplaneeringuga antud ehitusõigus kahekorruselise korterelamu rajamiseks.

Kalmistu tänav on kaheasuunalise liiklusega, sõidutee osa on asfalteeritud, jalakäiguteed on välja ehitamata. Olemas tänavavalgustus.

Piirkonna side linnakeskusega on suhteliselt nõrk. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Puiestee ja Kruusamäe tänavat. Kesklinn ei asu küll kaugel, kuid liikumise jalgsi teeb ebamugavaks kõnniteede puudumine.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas.

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

#### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava krundi pindala on 708 m<sup>2</sup>. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Krunt on hoonestatud kahekorruselise viilkatusega (räästa all üks korrus, teine korrus katusekorrusena) väikeelamuga ja heas seisukorras oleva kõrvalhoonega. Krundil kasvab mitemeid puid ja põõsaid. Krundi üldine heakorra tase on hea. Reljeef on üldiselt tasane, maapinna absoluutkõrguste kõikumine on vähem kui pool meetrit.

#### 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

##### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga säilib kinnistu olemasolev piir ja sihtotstarve. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi aadress	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne maakasutus	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- järgne pindala
Kalmistu 5	100 % väikeelamumaa (EE)*	100 % väikeelamumaa (EE)*	708 m <sup>2</sup>	708 m <sup>2</sup>

\*\*EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise aluste kinnitamine”)

## 5.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga antakse ehitusõigus ühe väikeelamu ja varjualuse rajamiseks, mis on ette nähtud istumiseks, grillimiseks jms. Olemasolev kõrvalhoone (puukuur) säilitada. Kinnistul paiknev olemasolev eluhoone on ette nähtud likvideerida. Vastavalt Tartu linna Ehitusmääruse § 42 (Ehitise lammutamise nõuded) kohaselt, saab miljööväärtusega hoonestusala ehitist lammutada, kui seda pole võimalik ehitustehnilise ekspertiisi andmetel enam restaureerida. Kalmistu 5 olemasolevale hoonele on vastav ekspertiis tehtud. Vajadusel võib ehitusosakond tellida täiendava ekspertiisi. Enne 1944. aastat ehitatud hoone lammutamise loa taotlemisel tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstilist osa hoonete kujunemis- ja ehitusloost, fotofikseeringuid, väljavõtteid arhiivi- ja inventariseerimisjoonistest. Hoone lammutamisel suunatakse taaskasutusse materjalid, mida on võimalik kasutada ja mis muidu häviksid.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ümberkaudsetest hoonetest. Ehitusõigus on toodud tabelis 2.

### Krundi ehitusõigus

Tabel 2

<b>Krundi kasutamise sihtotstarve</b>	100% EE
<b>Hoonete suurim lubatud arv</b>	2*
<b>Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus</b>	60,5 m
<b>Rajatiste suurim lubatud arv</b>	1**

\*11101 – üksikelamu, 12744 – majapidamisabihoone, (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”)

\*\*24219 – muu rajatis- varjualune

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkruntidel paiknevast hoonestusest ja juurdepääsuvõimaluse tagamisest. Kruntide ehitusõigus on toodud Kaardil 4.

## 5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Rajatavale hoonele on planeeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon Kalmistu tänava suhtes. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et elamu põhimaht peab paiknema sellel joonel. Projekteerimisel arvestada, et trepid ega pandused ei tohi ulatuda tänava maa-alale.

Hoonestusala piiritlemine on toodud Kaardil 4.

## 5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse muutmist planeeringuga ette ei nähta. Tänaval säilib kahesuunaline liiklus. Uushoone juurdepääs on määratud Kalmistu tänavalt krundi põhjapoolsest osast. Parkimine, 2 kohta on lahendatud krundil.

Juurdepääs krundile, parkimislahendus, sõidusuunad ja kõnniteed on märgitud Põhikaardil.

### **5.5. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Käesoleva planeeringuga on olemasoleva hoone ja 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. Keelatud on imiteerivad materjalid.

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

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

Krunt piirneb kolmest küljest heas seisukorras oleva võrkaiaga. Tänavapool on puitlippaed. Planeeringuga tehakse ettepanek heki rajamiseks naaberkruntidega (Kalmistu 3, Kalmistu 7, Peetri 10 ja Peetri 8) ühistele piiridele (vajadusel koos võrkaiaga). Vajadusel rajada uued piirded, tänava ääres kasutada piiretena 1,2 kuni 1,5 m kõrgust puitlippaeda ja mujal puitlipp- või võrkaed (soovi korral dubleerides hekiga). Kuriteohirmu vähendamiseks näha juurdepääsuteedele ette suletavad väravad.

Säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus on toodud põhikaardil.

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

#### **5.8.1. Üldosa**

Olemasolevalt paiknevad Kalmistu tänaval kanalistsiooni-, vee- ja kaugküttetorustik, sidekanalisatsioon ja madalpinge õhuliin. Tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse põhimõtteline lahendus elamu insenerivõrkudega varustamiseks.

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

#### **5.8.2. Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna tehnilised tingimused nr 117252.

Liitumine on planeeritud liitumiskilbist, mis paigaldatakse krundi piirile. Toide liitumiskilpi on planeeritud olemasolevast õhuliini mastist.

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 23.05.2007 INF/589

Planeeritava elamu veevarustus on planeeritud Kalmistu tänaval asuva olemasoleva veeühendustorustiku kaudu. Liitumispunktiks on kinnistu piiri kõrval asuv maakraan. Kanalisatsioon on planeeritud olemasoleva ühendustorustiku kaudu Kalmistu tänava kanalisatsioonitorustikku. Olemasolev krundil paiknev veetorustik ja kanalisatsioonitorustik ning kaevud likvideeritakse.

Sademevesi on ettenähtud immutada kinnistu piires pinnasesse. Sademevee- ja drenaaživee juhtimine naaberkinnistutele ja olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Peetri ja Nurme tänava nurgal ca 120 m.

### **5.8.4. Soojavarustus**

AS Fortum Tartu tehnilised tingimused 05.06.07 nr 68/07

Planeeritava elamu soojavarustus on planeeritud Kalmistu tänaval asuvast soojatorustikust. Hoonete kütteviisiks on ette nähtud gaasiküte, tsentraalne keskküte või lokaalne keskküte.

### **5.8.5. Gaasivarustus**

AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed 07.01.2008 nr PJ 03/08.

Planeeringuga on ette nähtud planeeritava hoone varustamine maagaasiga Nurme tänaval paiknevast B-kategooria maagaasitorustikust piki Kalmistu tänavat planeeritavat gaasitorustikku.

Gaasitorustiku planeerimisel lähtuda Eesti Vabariigi kehtivatest seadustest ning projekteerimisnormidest ja ehituseeskirjadest.

Projekti võib koostada vastavat luba või litsentsi omav juriidiline või eraisik.

### **5.8.6. Tänavavalgustus**

Kalmistu tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

### **5.8.7. Telefoniside**

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 7977153.

Rajatava hoone sideühendus on planeeritud Kalmistu tänava kaablikanaliseerimisest. Soovitavalt kasutada planeeritavaal hoonel olemasolevat sidekaablit.

### **5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteineri asukoht on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu tuleb tellida vastavat jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

### **5.10. Servituutide vajaduse määramine**

Puuduvad.

### **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 järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine;
- 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.

Krundi igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga 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.

Enne olemasoleva elamu lammutamise loa taotlemist tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend, vastava ala spetsialistilt.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks 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				
Linnamajanduse osakond				
Tartumaa Päästeteenistus	21.01.08	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	põhikaardil	-
AS EG Võrguteenus	18.01.08	Andrus Mulla projektijuht	lk 11	-
AS Tartu Veevärk	23.01.08	Peeter Pindma arendusjuht	lk 11	-
Elion Ettevõtted AS	18.01.08	Valdur Lints sideliiniinsener	lk 11	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkond	21.01.08	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	lk 11	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Tartu Keskkatlamaja	18.01.08	Ülar Roose arendus ja -haldusinsener	lk 11	-



## 8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL





