

## Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	2
<b>2.1. Alusplaan</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>2</b>
<b>2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus</b>	<b>3</b>
<b>2.4. Kujad</b>	<b>4</b>
<b>2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>4</b>
<b>2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus</b>	<b>5</b>
<b>2.7. Haljastus ja heakord</b>	<b>6</b>
<b>2.8. Tehnovõrgud</b>	<b>6</b>
2.8.1. Üldosa	6
2.8.2. Veevarustus	7
2.8.3. Reoveekanaliseerimine	7
2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine	7
2.8.5. Soojavarustus	7
2.8.6. Elektrivõrk	8
2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk	8
2.8.8. Välisvalgustus	8
<b>2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</b>	<b>8</b>
<b>2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed</b>	<b>9</b>
<b>2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus</b>	<b>9</b>
<b>2.12. Planeeringu rakendumine</b>	<b>10</b>
3. <i>Kooskõlastused</i>	11
4. <i>Koostöö</i>	12
5. <i>Kaardid</i>	13
<b>Situatsiooniskeem</b>	<b>14</b>
<b>Olemasolev olukord</b>	<b>15</b>
<b>Planeeringu põhikaart</b>	<b>16</b>
<b>Tehnovõrkude planeering</b>	<b>17</b>

## Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on AS Colordia. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Toometaguse asumis Kooli 44 kinnistul 437 m<sup>2</sup> suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ja ehitusõiguste määramine korterelamu püstitamiseks. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa.

## 1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalikogu 20.12.2007 a otsus nr 309. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 02. märts 1999. a korraldus nr 624 „Näituse 20 ja 22 kruntide detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalikogu 18. märts 2004. a otsus nr 266 „Näituse 11 krundi detailplaneeringu kehtestamine“.

## 2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Avek Maa OÜ poolt 18.07.2007. a koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500 (töö nr AM-537/07).

### 2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Toometaguse asumis, paiknedes Näituse ja Kooli tänavate nurgal. Juurdepääs planeeringualale toimub Kooli tänavalt. Detailplaneeringu koostamise ajal on Kooli 44 krunt hoonestamata. Krundil

puuduvad nii maa-alused kui ka maapealsed tehnovõrgud. Kogu planeeringuala paikneb Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeringualale ulatub Näituse 20 hoone (reg nr 4312, endine Rostovtsevi eraülikool) kaitsevöönd, mis on riikliku kaitse all olev ajaloomälestis. Ajaloomälestise kaitsevööndi laius hoone väliskontuurist on 50 m.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus kavandatavatele maakasutuse sihtotsarvetele paiknevad planeeringuala kontaktvööndis väikeelamu, segahoonestuse ning haridus ja teadushoonete maa-alad.

Olemasolevate hoonete kõrgused ja korruselisused on planeeringuala kontaktvööndis varieeruvad. Hoonete korruselisus on vahemikus kaks kuni neli korrust.

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on jõutud tulemuseni, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- planeeritav hoone peab sobima nii paigutuselt kui ka arhitektuurselt antud keskkonda (Kooli 44 krunt asub Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal);
- tulenevalt planeeringuala asukohast Näituse ja Kooli tänavate ristmikul, näha ette nurgahoonestus;
- parkimine lahendada hoonemahus (osalise või täielikult maa-aluse parklana);

Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Planeeringu algatamise hetkel oli tegemist vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule antud alal kavandatud väikeelamumaaga.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Kooli 44	437 m <sup>2</sup>	väikeelamumaa	puudub

### **2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus**

Planeeritavale alale on kavandatud üks krunt, mille krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 3).

Krundi ehitusõigustega (vt kaart nr 3) on määratud: 1) krundi pindala 2) krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoone suurim lubatud kõrgus; 6) minimaalne hoone tulepüsivusklass. Esitatud on ka hoone sokli, räästa ja katuseharja suurimad lubatud absoluutkõrgused.

#### **2.4. Kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Näituse 14 olemasoleva hoone ja planeeritud korterelamu omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Planeeritud hoone ühe osa kaugus Näituse tänav 14 korterelamust on 6.5 meetrit, mistõttu tuleb rajatava korterelamu antud seiniosa rajada tulemüürina. Planeeritud hoonestus on ette nähtud kuni kolme korruselisena, lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 2. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi abil, mis asub Kooli tänaval planeeringualast ca 80 m kaugusel.

#### **2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele**

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 3) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid.

Planeeringus ette nähtud suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 400 m<sup>2</sup>. Planeeringulahendus näeb ette kuni kolmekorruselise ja kuni kuue korteriga põhihoonemahu ning lisaks selle alla rajatava sõiduautode parkimismaja. Põhihoonemahu suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 321 m<sup>2</sup>. Parkimismaja suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 400 m<sup>2</sup>, millest 79 m<sup>2</sup> asub põhihoonemahust astmena väljaspool. Parkimismaja maapinnale ulatava osa kõrgus Kooli 40 ja Näituse 14/18 krundi poolt vaadatuna on absoluutkõrgusena maksimaalselt kuni 66.20 (suhteline kõrgus olemasolevast maapinnast on ca 1,5 kuni 1,7 m). Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon Kooli ja Näituse tänava ääres (vt. kaart nr 3). Võrreldes käesolevas

planeeringus näidatud lahendusele on projekteerimise käigus lubatud vajadusel põhihoonemahu seina asukohta Näituse 14/18 ja Kooli 40 kruntide poolt vaadatuna kuni 1 m võrra nihutada, kuid suurenda ei tohi planeeringuga määratud suurim lubatud hoone ehitusalune pindala.

Planeeritud hoone põhikonstruktsioonide ehitamisel on lubatud kasutada puitu, kivi, betooni ja/või metalli. Maa-aluse parkla põhikonstruktsioonid rajatakse betoonist, kivist ja/või metallist. Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitlaudist (laiusega vähemalt 14 cm) või krohvitud pinda. Sobiva arhitektuurse lahenduse juures on lubatud kasutada osaliselt ka muid esinduslikke viimistlusmaterjale. Imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamine pole lubatud. Akende ja uste kujundus ja rütm peavad sobima piirnevate ajalooliste hoonete akende ja ustega. Lubatud on kasutada puit või puitaluiniium aknaid ja puidust uksi. Katusekattematerjalina lubatud valtsplekk või katusekivi. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed. Hoone arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Elamu suurim lubatud kõrgus (vt kaart nr 3) on määratud nii suhtelise kõrgusena kui ka absoluutkõrgusena. Hoonete suhteline kõrgus on arvestatud hoone soklist.

Arhitektuursetes projektis tuleb anda Kooli 40 ja Näituse 14/18 krundipiiri vastu ulatuvale parklaseinale piirkonna miljööd toetav arhitektuurne lahendus.

Detailplaneeringu põhikaardil on ära näidatud naaberkruntidel paiknevate hoonete sokli, räästa ja katuseharja olemasolevad absoluutkõrgused. Näituse 14/18 krundil paikneva korterelamu puhul on antud hoone ülemine ja alumine räästakõrgus, kuna hoonele on tehtud pööningukorrusest väljaehitus. Kavandatava korterelamu katuseharja absoluutkõrguseks on planeeritud 76.79, mis vastab Kooli tn 34 krundil oleva olemasoleva korterelamu katuseharja kõrgusele (Kooli 34 korterelamu katuseharja absoluutkõrgus on 76.79).

## ***2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus***

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kooli tänavalt. Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Detailplaneeringuga on kavandatud kogu parkimine

planeeritud hoone alla. Osaliselt maa-all paikneva parkla mahutavuseks on kuni 11 autot. Planeeritud korterelamusse on lubatud rajada kuni kuus korterit. Vastavalt parkimisnormatiivile 1,8 parkimiskohta korteri kohta (detailplaneeringu lähteülesanne, punkt 4.10) peab planeeringualal olema vähemalt 11 parkimiskohta, mis on tagatud.

Sisse- ja väljasõit hoone all olevasse parklasse toimub krundi kaguküljele planeeritud pandustee abil. Pandustee rajatakse hoonemahus ning selle minimaalne lubatud laius on 3,0 meetrit.

## **2.7. Haljastus ja heakord**

Tulenevalt planeeringuala suurusest (Kooli 44 kinnistu suurus 437 m<sup>2</sup>) ei ole võimalik antud krundile peale rajatava korterelamu ja parkimiskorralduse lahendamist ette näha haljastatavat pinda koos madal ja kõrghaljastusega. Planeeritud korterelamu tagaküljele jääb maa-aluse parkla peale ca 80 m<sup>2</sup> suurune ala, mis on ette nähtud kasutamiseks terrassina ning kuhu hiljem on võimalik rajada konteinerhaljastust (lahendatakse projektiga).

Näituse tänava ääres käesoleva planeeringuala lõikes tuleb planeeringuala arendajal ette näha kaks asendust puude olemasolevate puude asemele (vt põhikaarti). Asenduspuude istikukõrgus ei tohi olla madalam kui 3,5 m.

## **2.8. Tehnovõrgud**

### **2.8.1. Üldosa**

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustatus joogivee, reovee, sajuvee, kaugkütte, elektri ja telekommunikatsiooniga. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrgud on näidatud olemasolevast tänavatrassist kuni kinnistupiirini (projektiga on lubatud tänavatrassiga liitumise asukohta vajadusel nihutada). Detailplaneeringuga on jäetud olemasolevate tehnovõrkudega liitumisel kaks võimalikku lahenduse varianti – Kooli tänaval või Näituse tänaval. Kinnistu kohta on lubatud üks liitumine.

### **2.8.2. Veevarustus**

Planeeringuala liitmine linna joogiveevõrku on ette nähtud kas Kooli tn veetorustikust DN 100 või siis Näituse tn veemagistraalist De 160. Olemasoleva veetrassiga liitumise asukoht määratakse ära projektiga. Kooli 44 krundile on lubatud rajada üks veeühendus.

### **2.8.3. Reoveekanaliseerimine**

Planeeritud alalt toimub reovee juhtimine linna olmekanaliseerimise võrku.

Planeeringuala reovee eesvooludeks on kas Kooli või Näituse tänava kanaliseerimise torustik De 250. Millisesse antud kahest trassist toimub planeeringualalt reovee juhtimine (keelatud ei ole ka mitu ühendust), määratakse projekteerimise käigus.

### **2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine**

Kooli 44 kinnistu jääb Veeriku – Tähtvere – Supilinna kollektori valgasse. Vastavalt planeeringu koostamise tehnilistele tingimustele on ette nähtud sajuvesi juhtida A.H.Tammsaare ja Vitamiini tänavale ehitatud sademeveekollektorisse DN 1000. Kuna planeeringu koostamise hetkel puudub planeeringuala vahetusümbruses sajuveetorustik, mis viiks välja olemasolevasse sademeveekollektorisse, siis on tehnovõrguvaldaja poolt lubatud Kooli 44 kinnistult kokku kogutud sajuvesi juhtida ajutiselt olemasolevasse ühisvoolusesse reoveekanaliseerimise. Kui Näituse tänavale ehitatakse välja sajuveetorustik, tuleb Kooli 44 krundilt kokku kogutud sajuvesi sinna juhtida.

Parkimismajast kokku kogutav sajuvesi/liigvesi tuleb juhtida läbi õlipüüduuri.

### **2.8.5. Soojavarustus**

Planeeringualal on soojavarustusena ette nähtud Tartu linna kaugküte. Planeeritud ala liitmine olemasoleva kaugküttevõrguga toimub kas Näituse või Kooli tänaval. Olemasoleva soojatrassiga liitumise asukoht määratakse ära projektiga.

### **2.8.6. Elektrivõrk**

Kooli 44 krundi 0,4 kV liitumiskilbi toide näha ette Kooli 40 krundi olemasolevast 0,4 kV kaablikapist maa-aluse kaabliga. Detailplaneeringuga on ära näidatud planeeritud elektrikaabli paiknemine Kooli tänaval ning võimalik planeeritud kaablikapi asukoht. Juhul, kui projektis jäetakse kaablikapi asukoht planeeringus näidatuga samaks, tuleb rajatav kaablikapp süvistada hoone seina sisse (võrguvaldajale peab olema tagatud juurdepääs kaablikapile) . Kaablikapi täpne asukoht ja paigaldusviis määratakse projektiga ning kooskõlas võrguvaldaja poolt esitatud tehnilistele tingimustele.

### **2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk**

Planeeringuala liitumiseks telekommunikatsioonivõrguga on ette nähtud kaks võimalust, seda kas Kooli tänavalt või siis Näituse tänavalt. Olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga liitumise asukoht määratakse ära projektiga. Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttelt.

### **2.8.8. Välisvalgustus**

Käesoleva planeeringuga ei käsitleta välisvalgustust. Kooli ja Näituse tänaval säilib olemasolev tänavavalgustus. Kooli 44 krundi sisene valgustus lahendatakse projektiga.

## ***2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks***

Kõik üle 10-kohalistest parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud põhihoonemahus eraldi jäätmete kogumise ruum, mis avaneb Kooli tänava poolsele küljele. Jäätmekogumise ruum peab olema ventileeritud ning ventilatsiooniviigud tuleb suunata hoone katustele. Ülenormatiivsete ventilatsiooniseadmete müra väliskeskonda suunamine pole lubatud ning maa-aluse parkla ventilatsiooniviigud tuleb suunata hoone katustele.



## 2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- valdavas osas piirete puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. planeeringus näidatud kohtades);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parklate valgustus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele (s.h. maa-aluse parkimisplatsi muutmine turvaliseks selle kasutajatele);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus

Kooli 44 krundi lõuna küljes on ette nähtud 1.65 m laiusele maa-alale (ca 28 m<sup>2</sup>) teeservituudi seadmise vajadus, tagamaks Kooli 40, Kooli 42 ja Näituse 14/18 kruntidele juurdepääs.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Kooli 44	Teeservituut	Kooli 40	Teeservituut annab Kooli 42 krundi valdajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses (ca 28 m <sup>2</sup> ).
Kooli 44	Teeservituut	Näituse 14/18	Teeservituut annab Näituse 14/18 krundi valdajale õiguse kinnisasja läbida

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
			planeeringus määratud servituudiala ulatuses (ca 28 m <sup>2</sup> ).
Kooli 44	Teeservituut	Kooli 42	Teeservituut annab Kooli 42 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses (ca 28 m <sup>2</sup> ).

## **2.12. Planeeringu rakendumine**

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Enne Kooli 44 hoonele ehitusloa väljastamist tuleb teostada Näituse 14/18, Kooli 40 ja Kooli 42 hoonete ülevaatamise akt. Kooli 44 hoone ehitamisega tekitatud võimalikud kahjud eelpool loetletud kruntidel paiknevatele hoonetele hüvitab Kooli 44 krundi omanik.

Maa-aluse parkla ventilatsiooni ei tohi rajada Näituse 14/18 ja kooli 40 poolsele küljele.

Juhul kui planeeritud hoone projektlahendus näeb ette hoone ehitamist vaiadele, tule hoone tugivaiad rajada puurimise teel. Käesoleva planeeringuga ei ole lubatud kasutada rammvaidasid.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

Käesoleva detailplaneeringuga määratud servituutide lepingud tuleb sõlmida enne korterite müümist.



### **3. Kooskõlastused**



## **4. Koostöö**

## **5. Kaardid**

***Situatsiooniskeem*** ***lk 14***

***Olemasolev olukord*** ***lk 15***

***Planeeringu põhikaart*** ***lk 16***

***Tehnovõrkude planeering*** ***lk 17***