



Töö nr: D-004-08

Registrikood: 10000550

# Aianduse 17 ja 19 kruntide ning lähiala detailplaneering

I KÖIDE  
SELETUSKIRI JA JOONISED

**Objekti asukoht:**

Aianduse 17 ja 19 krundid  
50110 Tartu

**Detailplaneeringu tellija:**

Lumira Invest OÜ  
Aardla 27  
50110 Tartu  
lumira@lumira.ee

**Detailplaneeringu koostaja:**

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

## SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK .....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
4.2. Kruntide ehitusõigus .....	4
4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	4
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted .....	4
4.5. Ehitistevahelised kujud .....	5
4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	5
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	5
4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	5
4.8.1. Üldosa .....	5
4.8.2. Elektrivarustus .....	6
4.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi .....	6
4.8.4. Soojavarustus .....	7
4.8.5. Tänavavalgustus .....	7
4.8.6. Telefoniside .....	7
4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	7
4.10. Servituutide vajaduse määramine .....	8
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	8
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	9
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	9
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ .....	10
7. 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: Tehnovõrgud	M 1 : 500 .....	16
Kaart 4: Maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500 .....	17
Kaart 5: Elektriliini situatsiooniskeem	M 1 : 500 .....	18
Kaart 6: Tänavate ristlõiked		19
Kaart 7: Illustratiivne joonis		20



## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Lumira Invest OÜ avaldus ja Tartu Linnavalitsuse 11. detsembri 2007 korraldus nr 1454 detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Aianduse 17 ja 19 jagamine (kuueks krundiks) ja ehitusõiguse määramine kaksikelamute ja üksikelamute rajamiseks. Olemasolevad hooned ja rajatis on planeeritud likvideerida.

Planeeringuga on määratud olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise ning haljastuse põhimõtted.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Tartumaa Maamöödubüroo poolt novembris 2006 a. mõõdistatud töö nr TMB-48/2006, täpsusastmega M 1:500 ja OÜ Maamöödukeskuse poolt aprillis 2006 a mõõdistatud töö nr 25k052 täpsusastmega M 1:500.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Ropka linnaosas. Planeeritaval alal asuvad halvas korras hooned ja mitte kasutatav puurkaev. Juurdepääs on Aianduse ja Ploomi tänavatelt. Ala ümbritseb halvas korras võrkaed. Aianduse 19 krundil kulgeb keskküttetorustik ja mõlemal krundil paiknevad õhuliinid.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Aianduse ja Ploomi tänavatel paiknevad kahe täiskorrusega üksikelamud. Hooned paiknevad fassaadiga paralleelselt või on risti tänavaga. Ploomi tänava ehitusjoon jääb vahemikku 6 m kuni 13 m. Aianduse tänaval ei ole selget ehitusjoont välja kujunenud. Enamik hooned jäävad 5 kuni 10 m kaugusele. Aianduse 4 krundil paikneb Tartu Kunstigümnaasium koolihoone. Ümbruskonna hooned on nii lamekatusega kui ka viilkatusega. Hoonete välisviimistluses on enamjaolt kasutatud krohvi.

Ploomi ja Aianduse tänavad on kahesuunalise liiklusega, sõidutee osa on asfalteeritud, jalakäijate teed on välja ehitamata. Aianduse ja Ploomi tänavatel on olemas tänavavalgustus. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Võru ja Sepa tänavat. Aianduse ja Piima tänava nurgal on liikluse rahustamiseks liikluskünnis.

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

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2.

## 4. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga antakse lahendus olemasolevate Aianduse 17 ja 19 kruntide jaotamiseks kuueks iseseisvaks maaüksuseks. Planeeritud on elamumaakrundid. Pos-dele 1-3 on lubatud rajada üksikelamud ja Pos-dele 4-6 on lubatud rajada kaksikelamud.

Krundipiirid, sihtotstarbed ja pindalad on toodud põhikaardil (kaart 2)

### 4.2. Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga antakse ehitusõigus Pos-dele 1-3 üksikelamute ja 4-6 kaksikelamute rajamiseks. Kruntidel olemasolevad hooned ja rajatis on ettenähtud likvideerida.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil (kaart 2).

### 4.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Rajatavatele hoonetele on Aianduse tänava äärde määratud kohustuslik ehitusjoon. Hoonestusala on seotud krundipiiridega ning on arvestatud vajalike kujadega. Aianduse tänava suhtes on kohustuslik ehitusjoon ettenähtud 5 m krundipiirist. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et Pos-del 4, 5 ja 6 hoone põhimaht peab asuma sellel joonel. Pos-del 1, 2 ja 3 kohustuslikku ehitusjoont ei planeerita. Pos 3 hoone põhimaht peab olema Aianduse tänava poole ja Ploomi 10 ja 12 kruntide piirist vähemalt 7 m kaugusel. Joonisel on hoonestusalad näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoonete kuju. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

Hoonestusala ja selle sidumine krundipiiridega on toodud põhikaardil (kaart 2).

### 4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse muutmist planeeringuga ette ei nähta. Tänavatel säilib kahesuunaline liiklus. Pos-del 3, 4, 5 ja 6 on juurdepääs planeeritud Aianduse tänavalt. Pos-le 4 seatakse juurdepääsuservituut Pos 3 ja 5 kasuks. Pos-del 1 ja 2 on juurdepääs planeeritud Ploomi tänavalt. Pos-dele 1 ja 2 on planeeritud Ploomi tänava pikenduse juurde ümberkeeramise koht, mille mõõtmed vastavad standardis EVS 843-2003 sätestatule. Planeeringuga on ettenähtud 5 parkimiskohta kaksikelamule ja 2 parkimiskohta eramule. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Parkimine on lubatud lahendada hoonestusalas ja hoone mahus.

Juurdepääs krundile, parkimislahendus, sõidusuunad, kõnniteed ja planeeritavate teede orienteeruvad kõrgusarvud on märgitud põhikaardil (kaart 2).

Aianduse ja Ploomi tänavate ristlõiked on näidatud tänavate ristlõiked kaardil.



#### **4.5. Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Käesoleva planeeringuga on planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP-3.

#### **4.6. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgtasemeline, sobima naabruses oleva hoonestusega ja parandama elukeskkonna kvaliteeti. Hoonetel on lubatud 2 korrust katusekaldega 0° kuni 25°. Välisviimistluses on lubatud esinduslikud kvaliteetsed materjalid. Katusekattematerjalidest võib kasutada kivi, plekki ja bituumeni baasil rullmaterjale. Välisviimistluses võib kasutada kivi, laudvoodrit, klaasi, krohvi, betooni (ka kombineerituna). Lubatud on ainult kvaliteetsed esinduslikud välisviimistlusmaterjalid. Keelatud on matkivad välisviimistlusmaterjalid.

Hoone projekt tuleb kooskõlastada linaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud põhikaardil (kaart 2).

#### **4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

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

Planeeritav ala piirneb halvas seisukorras oleva võrkaiaga. Planeeritavate elamute kruntide piiridele on lubatud rajada 1,2 kuni 1,5 m kõrgusega ažuurne aed. Planeeringuga tehakse ettepanek heki rajamiseks naaber- ja planeeritavate kruntide äärde. Lubatud on rajada elupuuekk kuni 1,5 kõrgune, kui naabritega ei lepita kokku teisiti. Juurdepääsutee ja parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega või murukiviga. Haljastatud osa peab olema suurem kui kõvakattega alad (parklad, juurdepääsud), 10% haljastusest peab moodustama kõrghaljastus.

Planeeringualal on tegemist suhteliselt tasase lainja maapinnaga, olemasoleva maapinna kõrgusarvud jäävad vahemikku 0,8 m. Maapinna kõrguseid on ettenähtud tõsta.

Kuriteohirmu vähendamiseks näha juurdepääsuteedele ette suletavad väravad.

Säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus ning kõrgusarvud on toodud põhikaardil (kaart 2).

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

##### **4.8.1. Üldosa**

Olemasolevalt paiknevad Aianduse ja Ploomi tänavatel kanalisatsiooni- ja veetorustik, sidekanalisatsioon ja madalpinge õhuliin. Aianduse ja Ploomi tänavatel on tänavavalgustus õhuliinil.



Aianduse 17 ja 19 kruntidel paiknevad madalpinge õhuliinid, madalpinge maakaabel, veetorud ja keskküttetorud.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse põhimõtteline lahendus elamu insenerivõrkudega varustamiseks.

Tehnovõrkude lahendus on antud tehnovõrkude kaardil (kaart3).

#### **4.8.2. Elektrivarustus**

OÜ Jaotusvõrgu Tartu Piirkonna tehnilised tingimused nr 146723.

Planeeritavate kruntide liitumised on planeeritud liitumiskilbist, mis paigaldatakse Aianduse tänava äärsete kruntide piirile. Toide liitumiskilpi on planeeritud olemasolevast õhuliini mastist ja Pihlaka alajaamast.

Aianduse tn 23 krundile on planeeritud uus madalpinge maakaabli sisestus hoonesse Aianduse tänavalt asuvast õhuliini mastist.

Olemasolevad õhuliinid, mis paiknevad Aianduse 19 ja 17 kruntidel, on planeeritud likvideerida.

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.

Elektrivarustuse lahendus on antud tehnovõrkude kaardil ja elektriliini situatsiooniskeemil.

#### **4.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi**

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 10.06.2008 INF/562

Pos-dele 3-6 on planeeritud veeühendus Aianduse tänava veetorustikust. Pos-dele 1 ja 2 on planeeritud veeühendus Ploomi tänava veetorustikust. Olemasolev torustik on ette nähtud likvideerida.

Pos-dele 3-6 on planeeritud olmekanalisatsioon Aianduse tänava kanalisatsioonitorustikust. Pos-dele 1 ja 2 on planeeritud olmekanalisatsioon Ploomi tänava kanalisatsioonitorustikust.

Valminud on OÜ Krihvel Projekti poolt Aianduse ja Ploomi tänavate sajuveetorustike eelprojekt. Käesolevas planeeringus on antud projektiga arvestatud.

Kuni sademevee eesvoolude valmimiseni tuleb sademevesi immutada kruntidel pinnasesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine naaberkinnistutele ja olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Lähim olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Ploomi ja Ülenurme tänava nurgal ca 130 m.



#### **4.8.4. Soojavarustus**

AS Fortum Tartu tehnilised tingimused 13.05.2008 nr 65/08

Planeeritavate elamute soojavarustus on planeeritud üle planeeringuala ümber tõstetavast soojatorustikust. Hoonete liitumised soojustorustikuga lahendatakse kõik eelnevalt uude asukohta paigaldatud DN 250 soojustorustikult.

Lisaks on planeeritud Kopli 1 ja Aianduse 22 kruntide juurest soojatorustik mööda Ülenurme tänavat Kirsi ja Ülenurme tänava nurgani. Soojatorustik ühendatakse mõlemalt poolt olemasoleva torustikuga. Soojatorustiku täpne asukoht ja kulgemine lahendatakse eraldi projektiga.

Planeeritav ala asub osaliselt kaugkütte piirkonnas.

Soojavarustuse lahendus on antud tehnoõrkude kaardil, joonisel 2 ja tänavate ristlõiked kaardil.

#### **4.8.5. Tänavavalgustus**

Aianduse ja Ploomi tänavatel on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

#### **4.8.6. Telefoniside**

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8487244.

Rajatavate hoonete sideühendus on planeeritud Aianduse tänava kaablikanaliseerimisest. Pos-dele 4 ja 6 on sideühendus ettenähtud kruntide piirile jäetud sadulharudest. Pos-dele 2, 3, 5 ja Pos 1 tarvis on planeeritud uued harud.

Sidekanaliseerimise kaitsevöönd mõlemale poole on 2 m.

#### **4.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

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

#### 4.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/ Isik, kelle kasuks servituut on seatud
Reaalservituut (vesi ja kanalisatsioon)	Pos 4	Pos 3, Pos 5
Reaalservituut (sidekanalisatsioon ja elekter 0,4 kV)	Pos 3, Pos 4	Pos 2, Pos 3, Pos 5
Reaalservituut (sadekanalisatsioon)	Pos 4	Pos 3
Reaalservituut (soojatorustik)	Pos 4, Pos 5	Pos 3, Pos 4
Reaalservituut (soojatorustik)	Pos 5	Pos 6
Reaalservituut (soojatorustik)	Pos 2	Pos 1
Reaalservituut (sidekanalisatsioon ja elekter 0,4 kV)	Pos 6	Pos 1
Reaalservituut (vesi, kanalisatsioon)	Pos 1	Pos 2
Reaalservituut (sadekanalisatsioon)	Pos 1, Pos 2	Pos 1, Pos 2
Isiklik kasutusõigus (soojatorustik)	Pos 1, Pos 2, Pos 5	AS Tartu Keskkatlamaja
Reaalservituut (juurdepääs)	Pos 4	Pos 3, Pos 5
Reaalservituut (juurdepääs)	Pos 1, Pos 2	Pos 1, Pos 2

Servituudid on graafiliselt esitatud maakasutus ja kitsendused kaardil.

#### 4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. 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).





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

Puuduvad.

### **5. 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.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Arendaja on kohustatud välja ehitama kõvakattega juurdepääsuteed Pos 3 krundipiirini ning Pos 1 ja 2 kruntidele planeeritud tupiku ning juurdepääsutee Ploomi tänavani.

Pos 1 ja 2 kohustuvad hooldama Ploomi tänava Ploomi 14 ja 16 vahelist teelõiku.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ning tehnilistele projektidele.

## 6. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartumaa Päästeteenistus	01.04.09	Margo Lempu juhtivinspektor	põhijoonis	-
AS Tartu Veevärk	12.12.08	Peeter Pindma arendusjuht	lk 11	-
Elion Ettevõtted AS	05.12.08 20.03.09	Valdur Lints sideliiniinsener	lk 11	tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkond	10.11.08	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	lk 11	tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Tartu Keskkatlamaja		Ülar Roose arendus ja -haldusinsener		

7. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

