

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek	4
2.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart	4
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
<i>2.3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud</i>	<i>4</i>
<i>2.3.2. Naaberkinnistute piirid ning sihtotstarbed.....</i>	<i>4</i>
<i>2.3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs</i>	<i>5</i>
<i>2.3.4. Planeeringuga tehtavad ettepanekud varemkehtestatud planeeringute muutmiseks.</i>	<i>5</i>
<i>2.3.5. Keskkonnamõju hindamine planeeritaval alal.</i>	<i>5</i>
2.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
2.5. Krundi ehitusõigus	6
2.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
2.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
2.9. Ehitistevahelised kujad	8
2.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9

3. PLANEERINGU LÄHTESEISUKOHAD

4. LISAD

Tartu LV LPMKO kiri 03.07.2009 nr 9-1,3/DP-09-003

Kiri Veeteede Ametile koos vastusega 17.07.2009

AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed DP koostamiseks 12.08.2009

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused DP koostamiseks 13.08.2009

Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ tehnilised tingimused nr 166328

5. PLANEERINGU KAARDID

Leht 1 SITUATSIOONISKEEM

Leht 2 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA

FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Leht 3 PLANEERINGU ESKIIS

Leht 4 PLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV KAART

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu otsus 30.04.2009 nr 505 Ujula tn 98 (Lodjapargi) ja Ujula tn 102 (supelranna) kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Detailplaneeringu eesmärgiks on võimaluste kaalumise Ujula 98 krundile Lodjakoja rajamiseks, planeeritava ala ulatuses Ujula tänava äärsetele elamukruntidele üksikelamute asemel 4-6 korteriga elamute ehitamiseks, sellega seonduvalt krundipiiride muutmine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusalade piiritlemine, juurdepääsude määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha ning liikluskorralduse määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 7 ha.

Andmed planeeringuala ja seal asuvate kruntide kohta:

- **Ujula tn 98** (katastritunnus 79514:002:0014) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 23 304 m²; maakasutuse sihtotstarve on 80% üldmaa, 20% ärimaa.
- **Ujula tn 102** (katastritunnus 79514:037:0125) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 20 509 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa.
- **Ujula tn 104** (katastritunnus 79514:037:0126) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 279 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 106** (katastritunnus 79514:037:0132) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 113 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 108** (katastritunnus 79514:037:0127) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 106 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 110** (katastritunnus 79514:037:0128) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 062 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 112** (katastritunnus 79514:037:0129) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 232 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 114** (katastritunnus 79514:037:0130) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 123 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- **Ujula tn 116** (katastritunnus 79514:037:0131) omanik on Tartu Linnavalitsus; krundi pindala on 1 120 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.
- Planeeritavale alale jääb ka **Ujula tn 100 asuv** ca 6000 m² suurune reformimata riigimaa.
- Planeeritavale alale jääb samuti Ujula tänava osa planeeritavate kruntide ulatuses

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritav ala ette nähtud puhke- ja virgestusrajatiste maaks, supelrandade maa- ja veealaks ning Ujula tänava põhjapoolses osas elamumaaks.

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geoarhiivist saadud andmete baasil koostatud aluskaart.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Ülejõe linnaosas. Planeeritaval alal asub üheksa kinnistut, millest ainult üks on hoonestatud krunt (Ujula tn 98). Kinnistul paikneb vetelpäästehoone üldpinnaga 119,7 m² ning ajutine lodjaehitustelk, mida kasutab lepingu alusel MTÜ Emajõe Lodjaselts tähtajaga 31.12.2011. Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 21.06.2001 otsusega nr 404 kehtestatud Ujula tn piirkonna detailplaneering. Planeeritava ala lääneosas asub olemasolev avalik supelrand. Planeeritava ala põhja- ja idaosas asub Ujula tänav.

2.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

2.3.1. Planeeringuala asukoht ja alale ulatuvad piirangud

- Planeeritav ala asub Tartu linnas, Ülejõe linnaosas, mille juhtfunktsiooniks on puhke- ja virgestusrajatiste maa, supelrandade maa- ja veeala ning Ujula tänava põhjapoolses osas elamumaa.
- Planeeritavat ala piirab edelast ja läänest Emajõgi, millel on tulenevalt Looduskaitseadusest kalda piiranguvöönd 100m ja kalda ehituskeeluvöönd 50m ja tulenevalt Veeseadusest veekaitsevöönd 10m.
- Emajõgi kuulub avalikult kasutatavate vooluveekogude hulka ja sellest tulenevalt on Emajõe kallasraja ulatuseks 10 m veepiirist (Veeseadus).
- Planeeritaval alal asub B kategooria gaasirajatis, millele kehtib gaasipaigaldise kaitsevöönd (2m gaasipaigaldisest).
- Planeeringuala idaosas Ujula tänava maal asuvad ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustikud.
- Planeeringuala läbivad mitmed madalpinge elektriõhuliinid, millel on elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus 2 m liini teljest.
- Planeeritav ala asub arheoloogilises miljööpiirkonnas.

2.3.2. Naaberkiinnistute piirid ning sihtotstarbed

- Põhjast on piirinaabriks reformimata maaüksus
- Läänest ning edelast Emajõgi
- Idast ja kirdest Ujula tänav 65T tänavamaa

- Kagust Ujula tänav 43T tänavamaa ning Ujula tn 94 elamumaa
- Lõunast Ranna tee tänavamaa lõigud

2.3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga ja olemasoleva hoonestuse tüübi analüüs

Planeeritaval alal asuvatele kruntidele on olemas juurdepääs Ujula tänavalt. Tänav on planeeringu koostamise ajal täielikult välja ehitamata: ca 6m laiune, kruusakattega, ilma kõnniteedeta, kahe-suunaline jaotustänav. Üldplaneeringus on Ujula tänav ette nähtud jaotustänavaks.

Lähimad ühissõiduki peatused asuvad planeeritavast alast ca 250-300 m kirdes Puiestee tänaval: Aiandi bussipeatus ja Nurme bussipeatus. Olemasolevad tänavad on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritava ala ja lähima olemasoleva hoonestatud ala vahele jääb ca 150 m ulatuses haljasala, mille tõttu on linnaehituslik seos planeeringu koostamise ajal planeeritava ala ja kontaktvööndi vahel väike. Pikemas perspektiivis on üldplaneeringuga sellele alale ette nähtud elamupiirkonna laiendus.

Ülejõe selles piirkonnas asuvad peamiselt kahekorruselised lamekatusega üksikelamud, esindatud on ka mõned viilkatustega vanemad eluhooned. Planeeritavast alast ca 300m põhjapoolsele jäävad Puiestee tänava äärsed kalmistud. Planeeritavast alast ca 300m kagus asub Ranna tee korterelamute piirkond.

2.3.4. Planeeringuga tehtavad ettepanekud varem kehtestatud planeeringute muutmiseks.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga (kehtestatud 06.okt. 2005 määrusega nr 125) määratud maa-ala üldisi ehitus- ja kasutustingimusi. Ujula tänava äärsetele elamukruntidele on kavandatud väikeelamute asemel kuni 6 korteriga elamute püstitamine, mis muudab antud elamupiirkonna rohkem avatumaks ja paremini seonduvaks kõrgevärtusliku puhkealaga.

2.3.5. Keskkonnamõju hindamine planeeritaval alal.

Planeeritavale alale on juba koostatud kavandatava tegevuse läbiviimiseks keskkonnamõju hindamine seoses vee erikasutusloa taotlemisega („MTÜ Emajõe Lodjaselts vee erikasutusloa taotluse keskkonnamõju hindamine”, OÜ Alkranel, 2009). Antud keskkonnamõjude hindamine näeb ette negatiivsete mõjude vähendamiseks leevendavad meetmed, millest ka käesoleva planeeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel peab kinni pidama. Käesolev planeeringulahendus võimaldab kasutada KMH aruandes ettenähtud leevendavaid meetmeid.

2.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringualale on ette nähtud muuta olemasolevate maaüksuste piire ning olemasolevat maakasutust, et võimaldada ala optimaalsemat kasutust. Kehtiva detailplaneeringu järgi on

Ujula tänava äärde planeeritud väikeelamukrundid ja ühiskondlike hoonete maa ning üldmaa ja transpordimaa. Et elamupiirkond muutuks rohkem avatuks ning tekiks paremad tingimused elanike arvu tõusuks kõrge puhkeväärtusega alal, tehakse planeeringuga ettepanek püstitada väikeelamute asemel kuni 6 korteriga elamud. Kuna korterelamud vajavad rohkem ruumi nii hoonele, kui ka parkimisele, on käesoleva planeeringuga vähendatud elamumaa kruntide arvu kahe võrra ja selle arvelt suurendatud teiste elamukruntide ning üldmaa pinda. Samuti on muudetud kruntide piire üldmaa ja ühiskondlike hoonete maa vahel, mis võimaldab ühiskondlikud hooned koondada kõik ühele krundile. Muudetud on ka üldkasutatava parkla alla kuuluvat krunti, mis võimaldab rajada paremini liigendatud parklat ja koondada ka juurdepääsutee transpordimaa krundile. Planeeritavate kruntide piirid ja planeeritav maakasutus on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis.

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

2.5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Kruntide kasutusotstarbe määramisel on lähtutud Tartu linna kehtivast üldplaneeringust ja Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusest nr. 155, "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord".

Hoonete suurim lubatud arv krundil ja suurim lubatud ehitusalane pindala on määratud arvestades planeeritavate maaüksuste suurust ja kasutusotstarvet.

Vastavalt Tartu linna ehitusmäärusele loetakse ehitise suurimaks ehitusaluseks pinnaks ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Hoonete suurima kõrguse määramisel on lähtutud maapinna langusest Emajõe suunas, arvestatud on Emajõe poole avanevate vaadete säilimisega.

Moodustatavale krundile Pos 1 on planeeringuga ette nähtud püstitada kuni viis hoonet. Krundile Pos1 kavandatavad hooned on: kolm kuni kolmekorruselist lodjakojaga seotud hoonet, üks kuni kahekorruseline paadisadama ja vetelpäästehoone ja üks ühekorruseline hoone, mis on ette nähtud ranna teenindamiseks (tualetid, riiete vahetus jne). Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 ei hoonestata. Kruntidele Pos 4, Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja Pos 8 on ette nähtud kuni kahekorruselised väiksemat tüüpi korterelamud maksimaalselt kuni 6 korteriga. Krunt Pos 9 on ette nähtud elektri jaotusalajaama püstitamiseks.

Krundile Pos 1 on kavandatud ujuvpaadisillad ja sildumiskohad 14 alusele, lisaks on kavandatud üks külaliskai 2 aluse sildumiskohaga. Põhisildumiskohtade (14) puhul on arvestatud veesõidukitega, mis on seotud Lodjapargi tegevusega ja vetelpäästega.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on kajastatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis.

2.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala määramisel on lähtutud Ujula tänavalt tulenevast juurdepääsust ja planeeritaval alal kehtivatest piirangutest, mis tulenevad põhiliselt Emajõest (kalda veekaitsevöönd, kalda ehituskeeluvöönd, kalda piiranguvöönd) ning alal asuvatest olemasolevatest tehnovõrkude kaitsevöönditest. Krundile Pos 1 on planeeritud otseselt jõega seonduvad hooned: Lodjakoda, randa teenindavad hooned, vetelpääste ning paadisadamaga seotud hooned. Krundile Pos 1 ei planeerita sellist tegevust, mis ohustaks jõekallast. Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada krundil Pos 1 Emajõe kalda ehituskeeluvööndit (50m veepiirist), mis võimaldaks püstitada jõega seonduvaid hooned jõe lähedamale.

Planeeritud hoonestusalad on seotud krundipiiridega, hoonestusalad on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis. Kohustuslikku ehitusjoont planeeritavatele uutele hoonetele hoonestusala Ujula tänava poolsele küljele käesolev planeering ei määra, sest hoonete paremaks sulandumiseks Emajõega sobib hoonete vabam paigutus paremini. Ka asuvad Ujula tänava selle piirkonna Emajõe poolsed olemasolevad hooned kaugemal ja seetõttu pole seal ka väljakujunenud ehitusjoont, mida järgida.

Väljapoole hoonestusala hooned ehitada ei tohi. Tehnorajatisi ja ka haljastust võib rajada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonestusala minimaalseim kaugus hoonestatavatest naaberkruntide piiridest on 4,0 m.

2.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ja Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Ujula tänav on üldplaneeringuga ette nähtud jaotustänav. Lähtuvalt sellest on käesoleva planeeringuga planeeritava ala ulatuses Ujula tänav ette nähtud kahesuunalisena ja 7 m laiuse kõvakattega, tänavale tuleb rajada mõlemasse külge kõnnitee. Kõnnitee laius on Ujula tänava Emajõe poolsele küljele planeeritud 3,5m ja on sõiduteest eraldatud haljasribaga. Ujula tänava Emajõe poolne kõnnitee on ette nähtud nii jalakäijate kui ka jalgratturitele liiklemiseks. Ujula tänava teisel pool asuva kõnnitee laiuseks on planeeritud 3,0 m; kõnnitee on ette nähtud eraldada sõiduteest äärekiviga.

Hoonestatavate elamukruntide juurdepääsud on lahendatud Ujula tänavalt ja osaliselt ka läbi krundile Pos 2 planeeritud üldkasutatava parkla. Kruntidele Pos 5, Pos 6, Pos 7 ja Pos 8 on kavandatud tänavalt mahasõitude minimeerimiseks üks ühine mahasõit kahe krundi peale. Parkimine on elamukruntidel ette nähtud krundisisiselt: 7 parkimiskohta igal krundil (6

korteri peale igale 1 koht ja üks lisakoht külaliste parkimiseks). Planeeritaval krundil Pos 2 on ette nähtud 140 parkimiskohaga avalik parkla, mis teenindab nii ranna külastajaid, kui ka Lodjapargi külalisi. Krundile Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 on ette nähtud rajada 3,5 m laiused kõvakattega kõnniteed juba olemasolevate väljakujunenud jalakäiguradade asukohtadele. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis.

2.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal esineb Emajõe avaliku ranna ja Ujula tänava vahel olemasoleva kõrghaljastusega puhvertsoon. Planeeritaval alal on enamlevinud paju (*Salix*), kase (*Betula*), lepa (*Alnus*), haava ning papli(*Populus*) ja pihlaka (*Sorbus*) perekonnast pärinevad liigid. Ujula tn 98 krundil markeerib maaala lõunaaosas asuv olemasolev haljastus seal asunud teeradade kulgemist (teed on olnud ääristatud alleedega).

Kruntidel on ette nähtud likvideerida planeeritavate hoonete ja rajatiste alla jääv kõrghaljastus, ning säilitada ülejäänud kõrghaljastuse alla jääv ala parkmetsana. Ujula tänava maale on ette nähtud teeäärne kõrghaljastus alleena. Krundile Pos 2 planeeritud parkla on ette nähtud liigendada samuti tänavahaljastusse sobivate puudega (nt. pärnad). Planeeringuga on määratud minimaalne kõrghaljastuse osa planeeritaval üldkasutataval maa-alal, madalhaljastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Täpsem haljastus (kõrghaljastuse ja madalhaljastuse liigiline kooslus ning sortiment) tuleb määrata haljastusprojektiga, mille koostamine on kohustuslik. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Elamukruntidele on ette nähtud vähemalt 10% krundi pindalast kõrghaljastuse rajamine, planeeringuga ei määrata kõrghaljastuse täpset asukohta, kuna see sõltub omakorda planeeritavate hoonete arhitektuursest lahendusest. Täpsem haljastus (kõrghaljastuse ja madalhaljastuse liigiline kooslus ning sortiment) tuleb määrata kas haljastusprojektiga või anda arhitektuurse projekti koosseisus.

Piirete rajamist planeeritavatele kruntidele ette nähtud ei ole, kuna ala peab kuuluma tervikuna avalikku ruumi. Vajalik visuaalne eraldatus tuleb korterelamute puhul lahendada madalhaljastusega.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted planeeritaval alal on esitatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis.

2.9. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja hoonestatavast naaberkrundipiirist on 4,0 m, teemaa krundist 10,0 m. Detailplaneeringuga

lubatud madalaim tulepüsivusklass planeeritavatel uutel hoonetel on TP2. Kujad on näidatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis.

2.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritavate ehitiste kasutamise otstarvete määramisel on lähtunud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusest nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud kaardil Leht 3 Planeeringu eskiis.

Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuleohutusnõuetele.

Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Hoonete fassaadilahendustes on lubatud esinduslikud kvaliteetsed välisviimistlusmaterjalid.

Hoonete välisviimistluses peavad domineerima paaditõrvapruun puit ja klaas. Sisemine soojustatud struktuur rajada soojustakumuleerivate seintega, näiteks keraamilistest tellistest. Hoonetes vajalik tarbevesi soojendatakse päikesekollektoritega, vastavate seadmete pumpade toite tarvis paigaldada päikesepaneelid.

Planeeringuga antakse lubatav ± 0.00 vahemik, täpsem ± 0.00 tuleb määrata hoonete arhitektuurse projekteerimise käigus.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt 3 eskiisi läbitöötamine.

Arhitektuursed projektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

22.08.2009.a./

/ Kristine Fenske, planeerija