

## Sisukord

|   |           |
|---|-----------|
| <i>Sissejuhatus</i>   | 2         |
| 1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>   | 2         |
| 2. <i>Detailplaneeringu planeerimisetepanek</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>6</b>  |
| <b>2.7. Haljastus ja heakord</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2.8. Tehnovõrgud</b>   | <b>7</b>  |
| 2.8.1. Üldosa   | 7         |
| 2.8.2. Veevarustus  | 7         |
| 2.8.3. Reoveekanaliseerimine  | 7         |
| 2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhtimine   | 7         |
| 2.8.5. Soojavarustus  | 8         |
| 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 põhijoonis</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 Linnavolikogu 20.12.2007 a otsus nr 309. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 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);
- parkimine lahendada võimalusel hoonemahus;

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

| Address  | 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 põhijoonisel (vt joonis nr 3).

Krundi ehitusõigustega (vt joonis nr 3) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoone suurim lubatud kõrgus; 5) minimaalne hoone tulepüsisivusklass. Esitatud on ka hoone ± 0.00, sokli, räästa, katuseharja,

I korruse akende alumise ääre ja II korruse akende ülemise ääre 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". 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 põhijoonisel (joonis nr 3) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid.

Parema arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on näidatud planeeritud hoonestusala mõnevõrra suuremana hoone lubatud suurimast ehitusalusest pindalast. Rajatava korterelamu suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 230 m<sup>2</sup>. Planeeritud korterelamu on kuni kolme korruseline ja kuni viie korteriga. Planeeritud hoone suurim lubatud ± 0.00 kõrgus on 65.90.

Planeeritud hoone Kooli 40 poolne külg on lubatud ehitada eenduvana st. teise ja kolmanda korruse ehitusalune pindala võib olla suurem esimese korruse ehitusalusest pindalast. Eenduva hooneosa rajamine või mitterajamine ning selle suurus määratakse projektiga. Juhul kui rajatakse eenduv hooneosa, lahendatakse autode parkimine kas osaliselt või terviklikult selle all. Eenduva hooneosa rajamisel tuleb Kooli tänava poolsel küljel esimesele korrusele tekkivale avale ette näha varjestus – täpne lahendus antakse hoone projektiga. Hoone esimene ja teine korrus on täiskorrused, hoone kolmas korrus on katusekorrus.

Hoone kummalegi katuseküljele on lubatud katuseuukide rajamine. Katuseuukide arv on lubatud kuni kaks uuki ühe katusekülje kohta. Katuseuukide kogupikkus ühel katuseküljel ei tohi ületada 25 % katusekülje kogupikkusest. Kooli tänava poolsel küljel peavad katuseuugid olema tagasiastega, tagasiaste ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus. Lisaks katuseuukidele on lubatud katuseakende paigaldamine.

Planeeritud elamul on lubatud rajada rõdusid kooli 40 ja Näituse 14/18 elamukruntide poolsetele külgedele. Hoone Näituse ja Kooli tänava poolsetele külgedele on rõdude rajamine keelatud. Rõdusid on lubatud rajada ainult hoonestusala piires. Väljapoole hoone ehitusalust pindala on lubatud teisele hoonekorrusele rajada kuni 10 m<sup>2</sup> rõdupinda (projektsioonis). Hoone teise korruse rõdud ei tohi moodustada ühtset "linti" vaid peavad olema üksteisest eraldatud. Esimese korruse rõdusid ja terrasse ning kolmanda korruse rõdusid on lubatud rajada vaid juhul, kui need ei ulatu välja hoone põhimahust.

Planeeritud hoone põhikonstruktsioonide ehitamisel on lubatud kasutada puitu, kivi, betooni ja/või metalli. Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitlaudist (laiusega vähemalt 14 cm) ja/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 puitaluumiiniumaknaid ja puidust või alumiiniumist 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 joonis nr 3) on määratud nii suhtelise kõrgusena kui ka absoluutkõrgusena.

Detailplaneeringu põhijoonisel 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**

Transpordi juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Kooli tänavalt. Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Detailplaneeringuga on ette nähtud rajatava korterelamu tarvis kuni seitse parkimiskohta. Parkimiskohtade arv võib väheneda juhul, kui planeeritava hoone korterite arv on väiksem kui 5. Parkimiskohtade täpne arv määratakse parkimiskoefitsendiga 1,4. Planeeritud korterelamu on lubatud Kooli 40 krundi poolsest küljest teise ja kolmanda korruse lõikes ehitada osaliselt eenduvana. Juhul kui rajatakse eenduv hooneosa, võib autode parkimine olla lahendatud kas osaliselt või terviklikult selle all. Ühe parkimiskoha laiuks on minimaalselt 2,4 m ning teenindustee laiuks 7,0 m. Planeeringu põhijoonisest erineva parkimislahenduse korral tuleb parkimine lahendada krundisiseselt normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" ning tuleb kooskõlastada naabritega (või nende esindajatega).

## **2.7. Haljastus ja heakord**

Planeeritud hoone tagaküljele jääb ca 60 m<sup>2</sup> suurune haljasala. Arvestades planeeringuala ja tekkiva haljasala suurust ei ole ette nähtud planeeringualale kõrghaljastuse istutamist. Detailplaneeringuga on näidatud Kooli 44 krundi ja Näituse 14/18 krundi piirile osaliselt heki rajamine. Planeeringu käigus pakuti Näituse 14/18 elanikele välja järgmised heki liigid: LODJAP- PÕISENELAS "DART'S GOLD", THUNBERGI KUKERPUU "ATROPURPUREA", SIBERI KONTPUU "AUREA". Heki liikide kõrgused on vahemikus 1,5 kuni 2,0 m. Näituse 14/18 elanike seisukohalt on kõik kolm pakutud hekiliiki võrdselt sobivad. Projekteerija valib eelpool nimetatud kolme hekiliigi hulgast istutatava variandi. Näituse tänava ääres käesoleva planeeringuala lõikes tuleb planeeringuala arendajal, kompenseerimaks hoonestusalal mahavõetavat elujõulist kastanipuud, ette näha kaks asenduspuud olemasolevate puude asemele (vt põhijoonist). Asenduspuude istutuskõrgus 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 ühisvoolsesse reoveekanaliseerimiseks. Kui Näituse tänavale ehitatakse välja sajuveetorustik, tuleb Kooli 44 krundilt kokku kogutud sajuvesi sinna juhtida.

#### **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. 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***

Planeeringus on näidatud ära jäätmete kogumise orienteeruv asukoht krundil. Täpne asukoht antakse hoone projektiga.



## 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;
- 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;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus

Kooli 44 ja Kooli 40 kruntide piirile on ette nähtud 3.5 m laiune teeservituudi rajamise vajadus. Servituudi ala ulatub 1.65 m laiuselt Kooli 40 krundile ning 1.85 m laiuselt kooli 44 krundile.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

| Teeniv kinnisasi | Servituut    | Valitsev kinnisasi/isik | Servituudi sisu  |
|------------------|--------------|-------------------------|--|
| Kooli 44         | Teeservituut | Kooli 40                | Teeservituut annab Kooli 42 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses      |
| Kooli 44         | Teeservituut | Näituse 14/18           | Teeservituut annab Näituse 14/18 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses |
| Kooli 44         | Teeservituut | Kooli 42                | Teeservituut annab Kooli 42 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses      |
| Kooli 40         | Teeservituut | Kooli 44                | Teeservituut annab Kooli 44 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses      |
| Kooli 40         | Teeservituut | Näituse 14/18           | Teeservituut annab Näituse 14/18 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses |
| Kooli 40         | Teeservituut | Kooli 42                | Teeservituut annab Kooli 42 krundivaldajale õiguse kinnisasja läbida planeeringus määratud servituudiala ulatuses      |

## **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 igakordne omanik.

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

Kooli 44 krundile rajatava hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on Kooli 44 ja Näituse 14/18 kruntide vahele rajatud heki olemasolu. Juhul, kui hoone kasutusloa väljastamine toimub aastaajal, mil heki istutamine ei ole võimalik istutatakse hekk esimesel võimalusel ning heki istutamise hilisem tähtaeg lepatakse kokku kohaliku omavalitsusega. Heki liigiline kuuluvus ja kõrgus on kokku lepitud piirinaabrite vahel (vt nõudeid rajatavale hekile p 2.7 Haljastus ja heakord).

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



### **3. Kooskõlastused**



## **4. Koostöö**



## **5. Kaardid**

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

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

***Planeeringu põhijoonis*** ***lk 16***

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