

**Töö nr:** 53DP11  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellija:** Tartu linnavalitsus  
**Huvitatud isik:** OÜ Nordekivi

---

---

## **Päeva 19 ja 21 kruntide DETAILPLANEERING**

---

---

Esimene köide – planeering

OÜ Nordekivi esindaja

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Tanel Breede/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
2.2	Kirjavahetus.....	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	3
3.1	Alusplaan ja olemaoleva olukorra iseloomustus .....	3
3.2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
3.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
3.4	Krundi ehitusõigus.....	5
3.5	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
3.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
3.7	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	6
3.8	Ehitistevahelised kujad .....	6
3.9	Tehnovõrgud ja rajatised.....	7
3.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
3.11	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
3.12	Miljööväärtusega hoonestusalade määramine, nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	9
3.13	Kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maaalade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks .....	9
3.14	Servituutide vajaduse määramine .....	9
3.15	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
3.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	10
3.17	Planeeringu rakendamise võimalused.....	10
<b>B</b>	<b>JOONISED.....</b>	<b>11</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM.....	12
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500 .....	13
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5000.....	14
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500.....	15
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500 .....	16
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500.....	17
7	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTREERIVAD JOONISED.....	18
	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>24</b>
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	24

## **A SELETUSKIRI**

### **1 Sissejuhatus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Keslinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal Päeva 19 ja 21 krunte. Planeeringuala suuruseks on ca 2000 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Päeva 19 krundile uue hoone püstitamiseks ehitustingimuste määramine.

### **2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

#### **2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid**

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 08. septembri 2005. a otsus nr 473 ja selle lisana olev Päeva 19 ja 21 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 18. veebruar 2010. a otsusega nr 42 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused"

#### **2.2 Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricus poolt 2011. a koostatud, töö nr 11G5890, geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

#### **2.3 Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

### **3 Planeerimise lahendus**

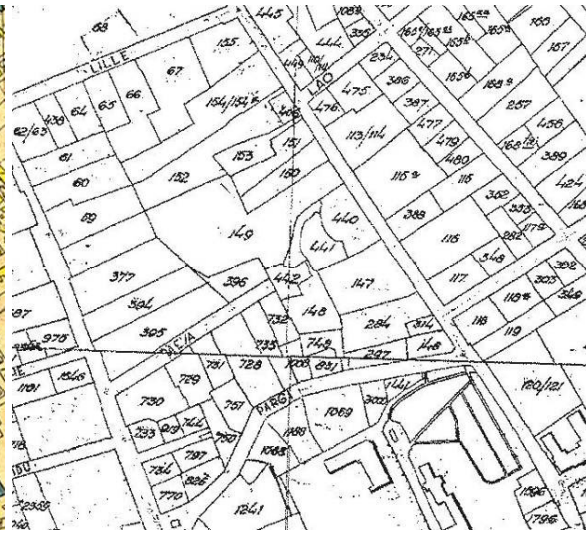
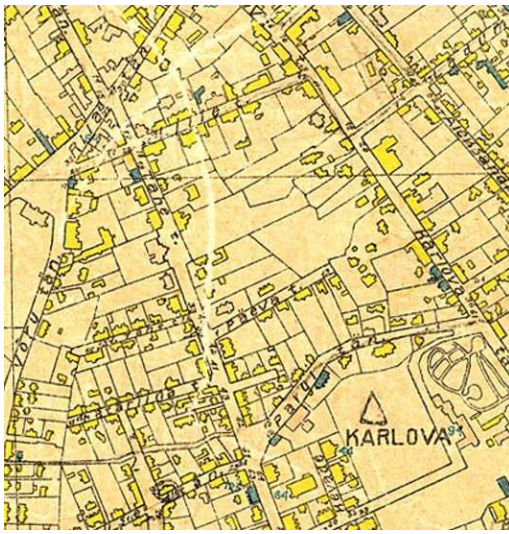
#### **3.1 Olemaoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritava ala pindala on ca 2000 m<sup>2</sup>. Planeeringu koostamise ajal asub planeeritaval alal kaks krunti, Päeva 19 ja 21. Päeva 19 maakasutuse sihtotstarve 100% elamumaa, krundi pindala 941 m<sup>2</sup>; Päeva 21 maakaustuse sihtotstarve elamumaa, krundi pindala 1057 m<sup>2</sup>.

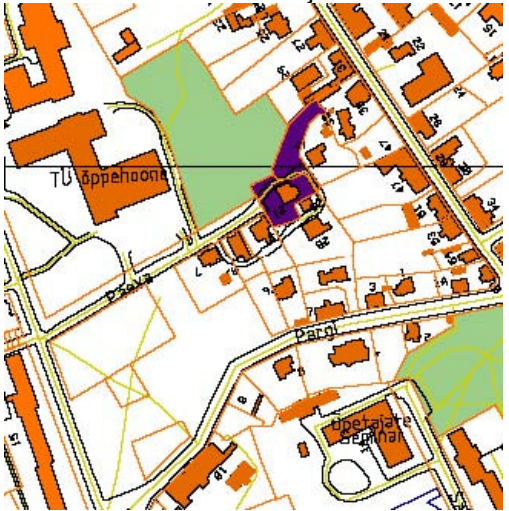
Planeeritavale alale ulatub Kalevi tn 31 krundil asuv ehitismälestise (Puitelamu Tartus Kalevi 31, 19 saj – reg nr 7095) ja Kalevi 47 krundil asuv ehitismälestise (Puitelamu Tartus Kalevi 47, 19.saj. I p. reg nr 7096) kaitsevöönd.

### 3.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Karlova miljööväärtuslikus hoonestusallas, kunagises Ees-Karlovas, mille hoonestamine algas 19.sajandi lõpul. Päeva tänava piirkond on üks varasemaid asumeid, kuhu kerkis suvemajakeste kogum (Päeva 15, 17, 19, 21, 23). Mõisaomanik Bulgarin kasutas oma majakesi alguses külaliste võõrustamiseks, hiljem rentis välja. Kogu Karlova kaitseala piires on linnaosa algupärane krundistruktuur ja hoonestus valdavalt (80% ulatuses) säilinud. Olulisemaid muudatusi on toimunud Lille-Päeva-Pargi-Lootuse tänava vahelises Tähe tänava piirkonnas, kus seoses sõjapurustustega on endiste hoonete kohale kujunenud haljasala ja ehitatud üksikuid hooneid (TÜ Füüsikahoone, Adventpalvela, muusikakool, korterelamud Tähe tn, Kaseke jne). Kaseke ja lasteada ei löhu väga oluliselt linnaosa terviklikkust, kuna paiknevad äärealal ja on aja jooksul sujuvalt miljöoga kohaldunud ja omaks võetud. Häirivaimaks on ehk nn „parasiitehitised“ – plekk ja silikaatgaraažid, mida krundistruktuuri ja naabrusõigusi arvestamata on ajaloolistele kinnistutele ja hoovidele püstitatud ja millest osadel on õnnestunud saada krundid ning need kinnistada.



Skeem 1: krundistruktuur ja ehitised aastal 1927. Skeem 2. Krundistruktuur aastal 1939



Skeem 3: Krundistruktuur ja hooned aastal 2005

Skeemide 1, 2 ja 3 põhjal saab järeldada, et krundistruktuur on vaadeldavas piirkonnas (mitte planeeringualal) säilinud. Päeva tänav on algselt mõeldud tupiktänavana, praegune ümbersõit on tekkinud hiljem olude sunnil. Võrreldes 1927 aasta olukorraga on Päeva ja Tähe tn äärne hoonestus loomulikult palju hõredam. Päeva tänava planeeringualasse ulatuv osa on üks väheseid heas mõttes agulitänavaid (läheneb miljöö olemuselt siiski kohati juba aedlinnale): kitsas kruntidevaheline pinnastee, mille kohale kaarduvad aedadest viljapuud ja kõrged “talulilled”; teed ääristavad vanad, muhedad, päikesest pleekinud pitsilised puumajad. Päeva tänav näib võõrale silmale lõppevat tupikuga, kuid kohalikud kasutavad esialgu varjujäävat, hoonete ümber kulgevat ringteed. Tänav on piisavalt kitsas, tagamaks iseenesliku rahuliku, peaaegu olematu autoliikluse. Sel põhjusel ei ole ka tarvis rajada eraldi kõnniteid.

Planeeringuala asub kesklinna lähedal. Jalutades võtab kesklinna jõudmine ca 15 minutit. Jalgrattaga sõiduvõimalused on head – nii Tähe kui Pargi tänavad on liiklusoludelt jalgratturisõbralikud. Lähim bussipeatus asub Tähe tänaval, lähim kool on Karlova Gümnaasium, lähim lasteaed Kalevi tänaval. Päeva tänava alguses olevad hooned asuvad enamvähem ühel ehitusjoonel, ala südamesse sisenedes joon katkeb, luues vabama ja kodusema miljöö. Ala vahetus läheduses asub Päeva tn haljasala (eraomandis) ja Tartu Ülikooli õppehoone.

Juurdepäas Päeva tänavale on vasak ja parempöördega Tähe tänavalt tänavalt.

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

### **3.3 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga krundipiire ei muudeta.

### **3.4 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Päeva 19 krundil säilib olemasolev hoonestus. Lisaks on krundile määratud täiendav ehitusõigus üksikelamu püstitamiseks. Planeeritud hoonestusala sisse on arvestatud ka terrass ja autoparkla. Lubatud ehitise kasutamise otstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012.a määrusele nr 78 üksikelamu (11101).

Päeva 21 krundil säilib olemasolev elamu ja üks abihoonetest. Teine abihoone (kuur) on kavandatud likvideerida. Päeva 21 elamule on planeeritud juurdeehituse võimalus. Juurdeehituse ehitamiseks ei ole suurendatud olemasolevat ehitusalust pindala, kuna olemasolev kuur (ca 45 m<sup>2</sup>) lammutatakse.

### **3.5 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusala, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala. Hoonestusala ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

### 3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas alale on Päeva tänavalt. Ainus võimalus kruntidele Päeva 19 juurdesõiduks on läbi Päeva 21 krundi. Sama teed kasutavad ka Päeva 17 ja 23/25 elanikud ning tulevikus ka juurdepääsuteeks Kalevi 47, 51 ja 53 kruntidele. Väikese liikluskoormuse ja ülinappide ruumitingimuste tõttu ei ole otstarbekas ega võimalik rajada juurdepääsuteele eraldi kõnniteed. Parkimine on lahendatud krundisisenesena.

Parkimine on ette nähtud krundisisesealt. Planeerimisel on arvestatud linnakeskuse parkimisvööndi projekteerimisnormiga (EVS 843:2003).

**Tabel 1**

#### Parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>parkimisnorm</i>	<i>normeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Päeva 19	olemasolev üksikelamu	1	1
	projekteeritav üksikelamu	0	2
Päeva 21	olemasolev üksikelamu	1	2

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### 3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal ja selle naabruses leidub vahtraid, jalakaid ja pärni, paljud neist kaitse all. Likvideeritav haljastus on määratud põhikaardil. Rajatav haljastus lahendatakse peale hoonete valmimist eraldi haljastusprojektidega. Põhikaardil on näidatud kaitsealuste puude piiranguvööndid.

Ehituseks kavandatav nõlv avaneb põhjasuunas ning seetõttu on säilitatavad puud (ainult mitte kaitsealused) kasvanud halbades valgustingimustes ja on suhteliselt nõrgad. Enne ehitustööde algust tuleb puudele teostada dendroloogiline inventeerimine, et vajadusel halvas seisukorras eksemplarid likvideerida või teha võrade hoolduslõikus. Sellega välistatakse hilisemad probleemid hoonetele.

Krundi Kalevi 35 poolsel nõlval kasvavad isetekkelised puud on kavandatud likvideerida. Peale puude likvideerimist tuleb nõlv nõuetekohaselt kindlustada kasutades filterkangast ja/või spetsiaalseid erosioonitõkkematte.

Kruntidele rajada piirded krundi piirile välja arvatud juurdepääsuservituudi ala. Sobivaks piirde tüübiks on ažuurne puitlippaed. Keelatud on avausteta müüri või plekkaia rajamine. Täpne piirde lahendus tuleb koostada koos hoone projektiga.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### 3.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks on TP3. Uusehitise minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Ehitistevahelised kujad on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Lähim olemasolev hüdrant asub planeeringualast ca 60 m kaugusel Päeva tänaval.

### **3.9 Tehnovõrgud ja rajatised**

#### **3.9.1 Tehnovõrkude rajamise üldpõhimõtted**

Väga kitsaste tingimuste tõttu ei ole võimalik kõiki tehnovõrke paigutada vastavalt soovitatavale standardile. Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb lähtuda konkreetsest erijuhust ning sellest lähtuvalt kasutada vastavaid tehnilisi meetmeid. Vajadusel tuleb kaevikud kaevata käsitsi. Täpne tehnovõrkude lahendus tuleb koostada projekteerimisel. Projekti koostamise käigus võib tehnovõrkude paigutust muuta juhul kui seda tehakse komplekselt arvestades kõikide planeeritud tehnovõrkudega.

#### **3.9.2 Veevarustus**

Veevarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk 14.10.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/917. Päeva 17, 19 ja 21 kinnistud on käesoleval ajal veega varustatud ühise Päeva tänavalt rajatud veetorustiku kaudu. Veetoru kulgeb mööda kinnistuid ning selle täpne asukoht ja hargnemiskohad on AS-le Tartu Veevärk teadmata.

Päeva 19, Päeva 21 ja Päeva 17 kruntide veevarustus on lahendatud uute torustikega Päeva tänava veetorustikust. Igale krundile on planeeritud eraldi veetoru Päeva tänava torustikust. Hargnemine ja ühendustorustike sulgarmatuudid peavad jääma avalikule tänavamaale. Liitumispunktid ühisveevõrguga jäävad Päeva tänavale. Vana torustik likvideeritakse. Erakinnistutel asuvad torustikud jäävad kinnistu valdajate omandisse. Kruntidele tuleb seada vastavad servituudid.

#### **3.9.3 Kanalisatsioon ja sademevesi**

Kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk 14.10.2011 väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/917.

Päeva 19 kinnistut läbib Päeva 17, 21, 23, 25 elamute kanalisatsioonitorustik. Nimetatud torustik on planeeritud ümber tõsta selliselt, et see ei jääks hoonestusalale. Planeeringuga on esitatud uue torustiku asukoht. Juhul kui torustiku rajamine ja hooldamine ei ole järsu nõlva ja kitsaste olude tõttu tehnikaga võimalik tuleb teha seda käsitsi. Kalevi tn 33 //35 krundil olev torulõik tuleb vajadusel remontida. Erakinnistutel asuv ühiskasutatav kanalisatsioonitorustik on kinnistuvaldajate omand ning selle liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga on Kalevi tänava poolt esimese kinnistu (Kalevi 33) piir. Erakinnistutel tuleb torustikule seada vastav servituut.

Planeeringuala reovesi ja vana toruga ühendatud kruntide reoveetorustikud on kavandatud suunata rekonstrueeritavasse kinnistuid läbivasse kanalisatsioonitorustikku.

Sajuvett mitte ei lasta voolata naaberkruntidele. Teede juures kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Hoonete katustelt tuleb sajuvesi kokku koguda vastavatesse mahutitesse ning majapidamises taaskasutada. Sajujärgi ja drenaaživee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku ei ole lubatud.

### 3.9.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritav ala on lahendatud vastavalt Eesti Energia AS jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistele tingimustele nr 70248.

Olemasolevad õhuliinid on ette nähtud demonteerida. Kruntide piiridele on planeeritud transiitkapid ja liitumiskilbid. Planeeringus on lahendatud ka Päeva 17, 23 ja 25 elektrivarustus. Elektritoide liitumispunktide objektide peakilpidesse on ette nähtud maakaabliga, 0,4 kV transiitkappide toide on antud Päeva tänava õhuliinist kaabliga.

Välisvalgustus lahendatakse hoonete projekteerimise käigus.

### 3.9.5 Soojavarustus

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala kaugkütte piirkonnas. Planeeringuala soojavarustus tuleb lahendada vastavalt üldplaneeringule. Lähim olemasolev kaugküttetorustik asub Kalevi tänaval. Planeeringuga kavandatakse kruntidele kaugküttega liitumise võimalus. Selleks on kavandatud Kalevi tänavast läbi krundi Kalevi 47 uus kaugküttetoru. Krundile Kalevi 47 planeeritud kaugküttetorule tuleb seada servituut toru valdaja kasuks. Toru kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole torustikku. Kruntidel on lubatud kasutada olemasolevat küttevõlli (ahiküte) kuni selle rekonstrueerimiseni. Lisaks on lubatud kasutada elektrikütet.

### 3.9.6 Sidevarustus

Sidevarustus on kavandatud planeeringualal oleva sidekaabli baasil.

## 3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Teede juures kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Hoonete katustelt tuleb sajuvesi kokku koguda vastavatesse mahutitesse ning majapidamises taaskasutada. Erosiooniohtlikud nõlvad tuleb kindlustada. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukohad. Juhul, kui prügiauto ei pääse valitud kohale konteinerile ligi, tuleb prügiveo päeval tuua konteiner tänavale välja. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

## 3.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone püstitamisel Päeva 19 tuleb võimalikult vähe kahjustada ja muuta olemasolevat nõlva. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja elukeskkonda parandav.

Päeva 19 uushoonestuse arhitektuurinõuded:

korruselisus: kuni 2;

katusekalle: vaba;

katusekattematerjalid: keelatud on imiteerivad materjalid;

välisviimistlus: puit, krohv, kivi (v.a. klombitud tellis). Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine;

avatäited: keelatud on plastikraamidega aknad ja ukсед.

Päeva 21 hoone juurdeehituse väliviimistluses tuleb kasutada samu materjale, mis on olemasoleval põhihoonel.



### 3.12 Miljööväärtusega hoonestusalade määramine, nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Karlova miljööväärtusega Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringuga "Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused" tehakse ettepanek võtta riikliku kaitse alla Päeva 19 ja 21 kruntidel asuvad elumajad.

Päeva 19 hoone on täielikult renoveeritud kahekorruseline puitmaja. Hoonele on juurde ehitatud klaasist veranda, millega on muudetud hoone algupärast välimust.

Päeva 21 hoone on eritunnusteta kahekorruseline puitmaja, millele on nõukogude okupatsiooni ajal lisatud ebaproportsionaalse suurusega veranda.

Hoonetel puuduvad mälestise tunnused ja omanikud ei soovi nende riikliku kaitse alla võtmist.

### 3.13 Kaitse alla võetud maaalade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maaalade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeringualal asub kaitsealune põlispuude grupp Lille-Tähe-Päeva-Kalevi kvartalis (kaitse alla võetud RSN TK 29.07.1986 aasta otsusega nr 186). Vastavalt looduskaitseseadusele moodustub kaitsealuse objekti ümber 50 m raadiuses piiranguvöönd, kui kaitse alla võtmise otsusega ei kehtestata väiksemat ulatust. Hetkel kehtivad ja eelnõuna olevad kaitsevööndid on kantud joonistele.

Hoone ehitamisega tuleb võimalikult vähe kahjustada olemasolevat nõlva.

### 3.14 Servituutide vajaduse määramine

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 2.

Tabel 2

Servituudid		
<i>valitsev kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>teeniv kinnisasi</i>
Päeva 21, Päeva 23/25, Kalevi 47, 51 ja 53, Päeva 17	teeservituut	Päeva 19, Päeva 21
Päeva 21, Päeva 19, Päeva 23/25, Kalevi 47, 51 ja 53, Päeva 17	isiklik kasutusõigus tehnovõrkudele	Päeva 19, Päeva 21, Kalevi 33, 35

Kalevi 33/35 krundil asub olemasolev kanalisatsioonitoru, mille kaudu juhitakse planeeringuala reovesi Kalevi tänava torustikku. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>2</sup> järgi on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui

esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli. Planeering teeb ettepaneku seada kanalisatsioonitorule vastav servituut.

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud joonisel nr 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

### **3.15 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (naabrivalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);

### **3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja nõlvade planeerimine (erosioonioht) ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### **3.17 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Tartu linnavalitsus tutvustab eskiisi Karlova Seltsile ja naaberkinnistute omanikele. Ühendused tehnovõrkudega rajab kruntide arendaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. OÜ U-DISAIN poolt 2005. aastal loodud uue elamu eskiislahendus peab olema aluseks hoone projekteerimiseks krundile Päeva 19. Olemasolevat säilivat kruntidesisest juurdepääsuteed hakkavad hooldama krundiomanikud vastavalt omavahelistele kokkulepetele.

**B JOONISED**

---

- 1 Situatsiooni skeem**
- 2 Olemasolev olukord M 1:500**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5000**
- 4 Planeeringu põhijoonis M 1:500**
- 5 Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500**
- 6 Tehnovõrkude planeering M 1:500**
- 7 Planeeringulahendust illustreerivad joonised**

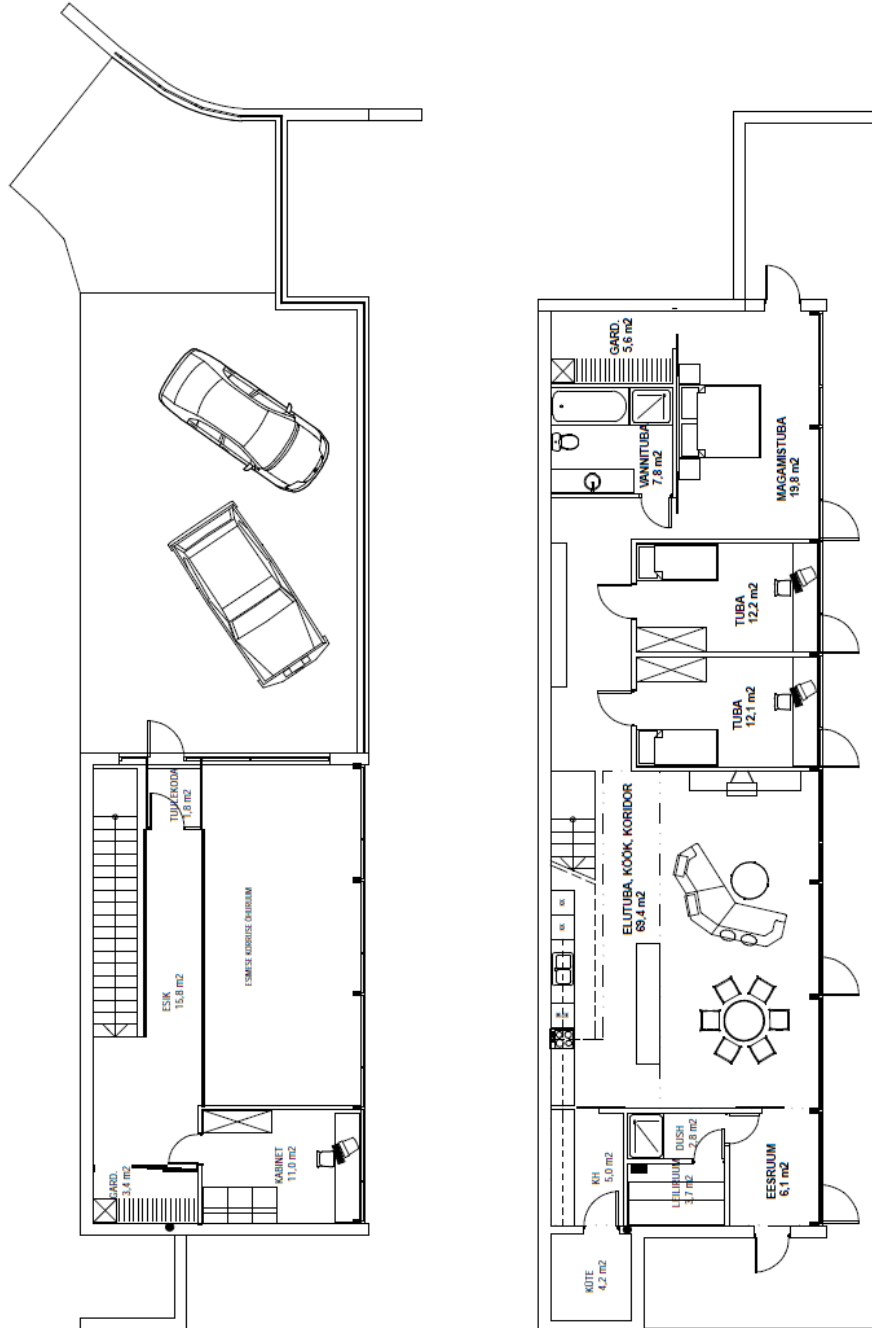
## Situatsiooni skeem



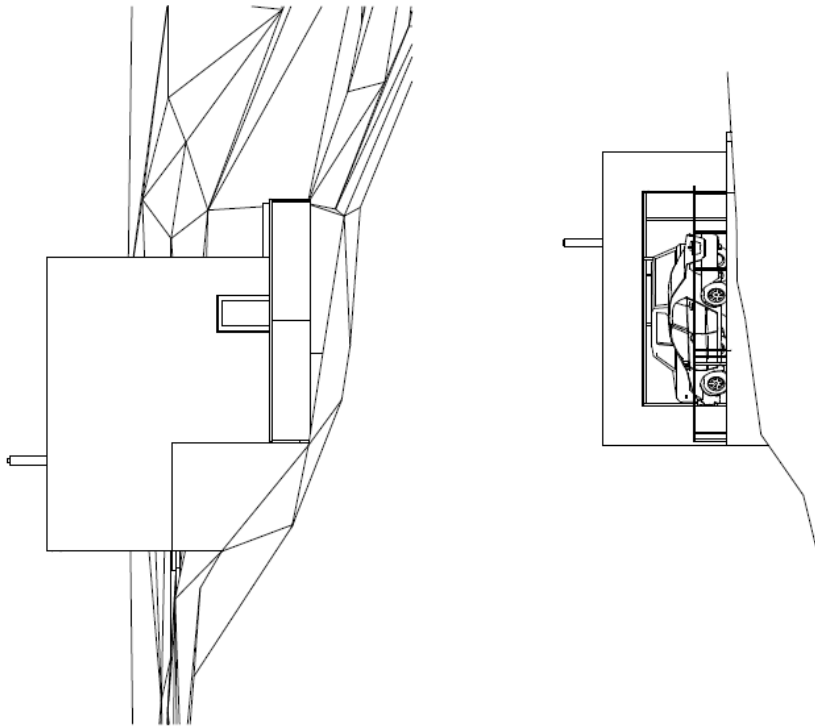
Planeeringuala asukoht Tartus Karlova linnaosas

# Planeeringulahendust illustreerivad joonised

Krundile Päeva 19 kavandatava elamu eskiis

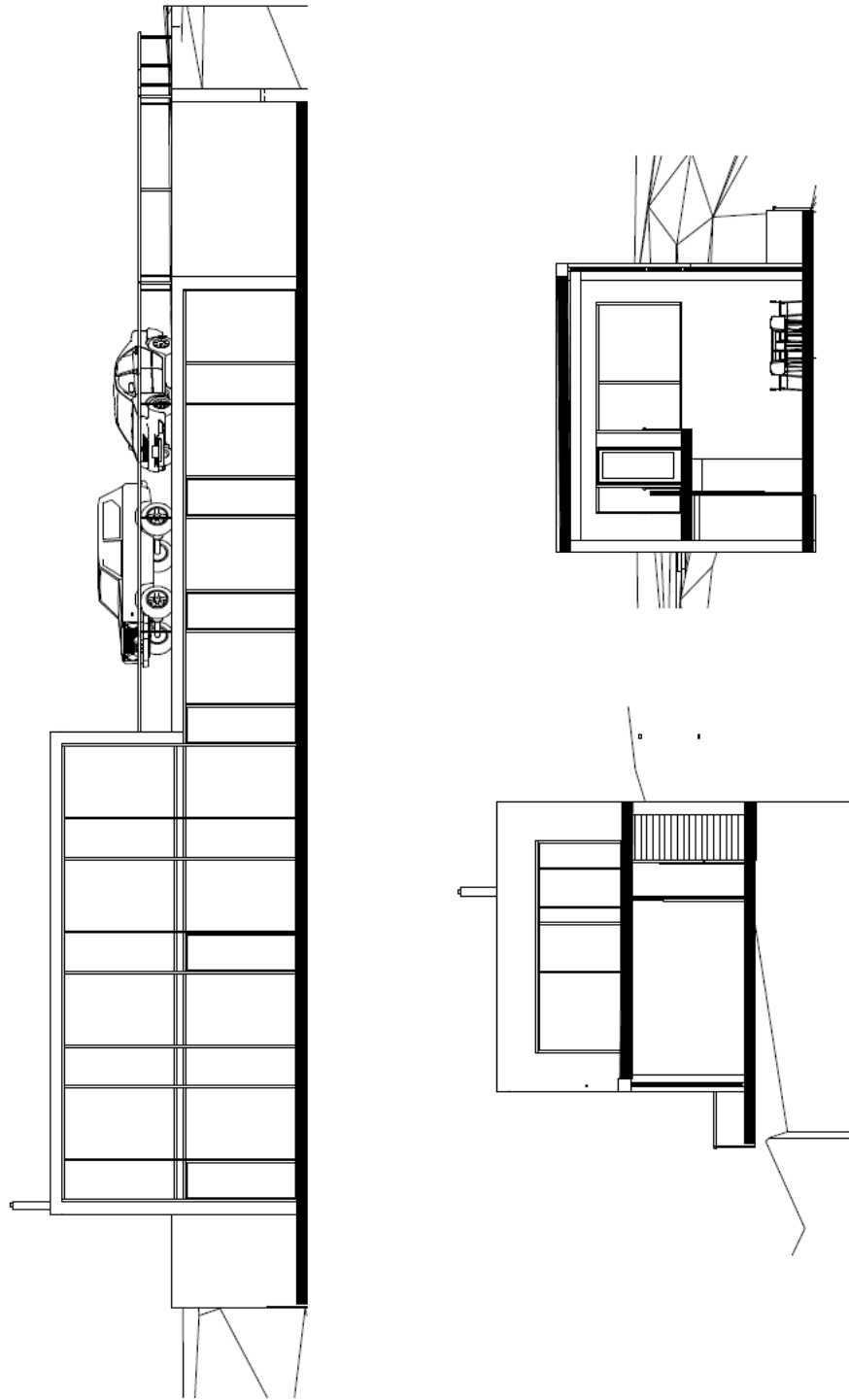


ERAMU PÄEVA TÄNAV 19 U-DISAIN ESIMISE KORRUSE PLAAN, TEISE KORRUSE PLAAN M 1:100 21.03.2005

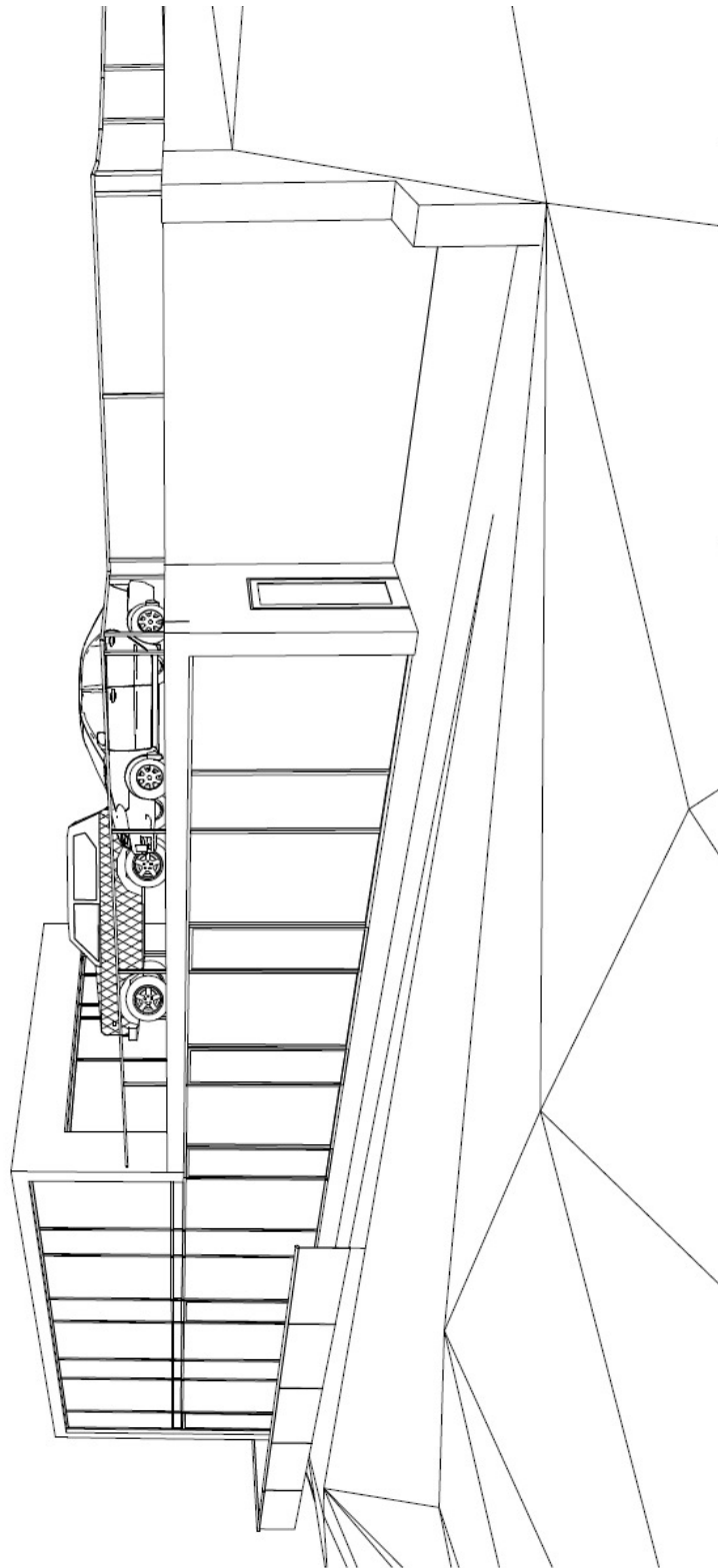


ERAMU PÄEVA TÄNAV 19			
<u>ESIMENE KORRUS</u>			
DIJSH		2,8	m <sup>2</sup>
EESRUUM		6,1	m <sup>2</sup>
ELUTUBA, KOOK,		69,4	m <sup>2</sup>
GARD.		5,6	m <sup>2</sup>
KH		5,0	m <sup>2</sup>
KÜTE		4,3	m <sup>2</sup>
LEILIRUUM		3,7	m <sup>2</sup>
MAGAMISTUBA		19,8	m <sup>2</sup>
TUBA		24,3	m <sup>2</sup>
VANNITUBA		7,8	m <sup>2</sup>
<u>1. KORRUS KOKKU:</u>		<u>148,6</u>	m <sup>2</sup>
<u>TEINE KORRUS</u>			
ESIK		15,8	m <sup>2</sup>
GARD.		3,4	m <sup>2</sup>
KABINET		11,0	m <sup>2</sup>
TUULEKODA		1,8	m <sup>2</sup>
<u>2. KORRUS KOKKU:</u>		<u>32,1</u>	m <sup>2</sup>
<u>HOONE KOKKU:</u>		<u>180,7</u>	m <sup>2</sup>

ERAMU PÄEVA TÄNAV 19 U-DISAIN VAATED M 1:100 21.03.2005

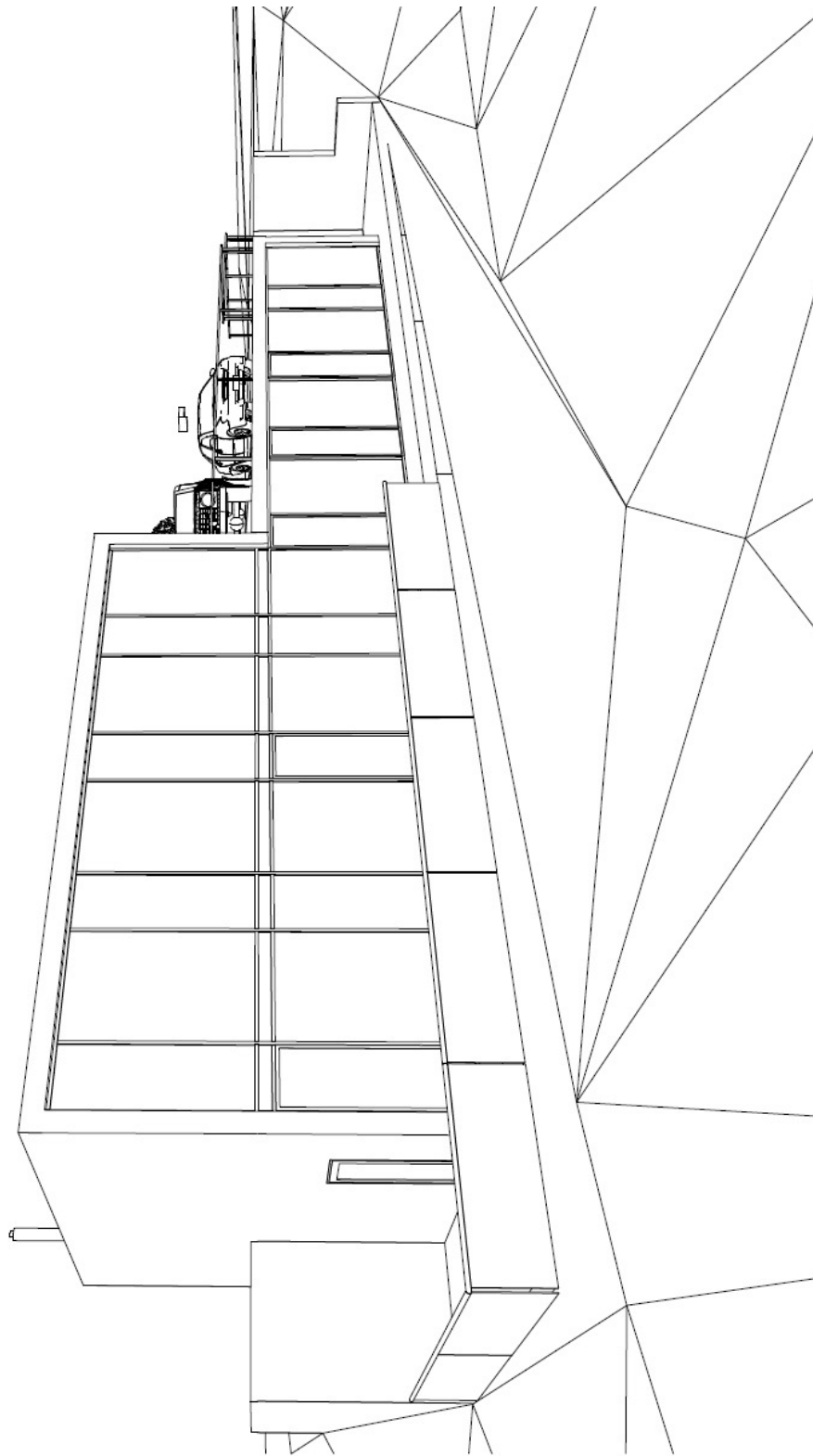


ERAMU PÄEVA TÄNAV 19 U-DISAIN VAATED, LÕIGE M 1:100 21.03.2005



ERAMU PÄEVA TÄNAV 19 U-DISAIN PERSPEKTIIV-VAATED, LÕIGE A-A M 1:100 21.03.2005





ERAMU PÄEVA TÄNAV 19 U-DISAIN U-DISAIN PERSEKTIIV-VAATED 21.03.2005



Vaade krundile Päeva 19 kavandatava hoone parkimislahendusele

## KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

---

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 9.11.2011 nr 7-15/2-56: joonis 4.
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni juhataja Rainis Uiga 25.10.2011 nr JT 6-5/30326-2.
- Kalevi 47 krundi esindaja nõusolek: Sten Tikk 14.09.2012.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 03.10.2011 nr 7678685755: eraldi joonisel *Tehnovõrkude planeering*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- Elion Ettevõtted ASi sideliiniinsener Valdur Lints 04.10.2011 eraldi joonisel *Tehnovõrkude planeering*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- AS Tartu Veevärk Peeter Pindma 09.11.2011 nr 524: eraldi joonisel *Tehnovõrkude planeering*.
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 25.10.2012.

Kooskõlastused ja koostöö tehnovõrguvaldajate ning naabritega on esitatud planeeringu teises kaustas!