



**Maastikuarhitektuuribüroo  
TERAV KERA OÜ**

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com  
a/a: 221034629731

---

Töö nr: DP-02-13

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

**RAATUSE TN 73 KRUNDI  
DETAILPLANEERING**

*ESIMENE KÕIDE-PLANEERING*

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Maria Buglevski

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2013

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.....	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
4.2. Krundi ehitusõigus .....	4
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	4
4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	5
4.6. Ehitistevahelised kujad .....	6
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	6
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	7
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	8
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	8
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	8
4.13. Planeeringu elluviimise võimalused .....	9
5. KOOSKÕLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE .....	10
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem .....	11
2. Olemasolev olukord.....	12
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	13
4. Planeeringu põhijoonis .....	14
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	15
6. Tehnovõrkude planeering.....	16
7. Illustratiivsed vaated .....	17

## SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Maria Kivi. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27. november 2012. a. korraldus nr 1339 Raatuse tn 73 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda krundile ehitusõiguse määramise võimalusi kuni 4-korruselise äripindadega korterelamu püstitamiseks.

### 2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. määrusega nr.125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava.
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a. määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded".
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ KG-Büroo (tegevuslitsents nr. 630 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr. 242-13GEO – koostatud 01.02.2013.a.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Ülejõe linnaosas Raatuse tänava ääres. Krunt on hoonestamata. Kõrghaljastuse moodustavad kaks lehtpuud (pajud). Krundi kagupiiril paikneb kraav. Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.41-32.80 m.

Krundi pindala on 511 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 75% elamumaa ja 25% ärimaa.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

#### 3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast ca 0,5 km kaugusel Ülejõe linnaosas. Raatuse tn 73 krunt paikneb Raatuse tänava lõunapoolsel küljel Uus ja Pika tänavate vahelisel lõigul. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on segahoonestusala, lubatud on elamu- ja ärifunktsioon.

Planeeritava krundi naaberhooned Raatuse tänaval on 4- ja 2-korruselised elamud ja krundi lõunanaabruses paikneb 5-korruseline korterelamu. Lähinaabruses paiknevad olemasolevad 4- ja 5-korruselised hooned on madalkatustega ja 2-korruselised hooned viilkatustega.

Olemasoleval hoonestusel on välja kujunenud ühtne ehitusjoon ja hooned paiknevad tänavapoolsel krundipiiril.

Planeeringualale jääv Raatuse tänav on kahe-suunalise liiklusega, kõnniteedega varustatud asfaltkattega tänav. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Raatuse tänavalt.

Planeeringuala paikneb kesklinna piirkonna vahetus läheduses. Lähim pood on Raatuse Kaubamaja, mis jääb planeeringualast 330 m kaugusele. Lähim kool Raatuse Gümnaasium paikneb üle tänava. Klubi Illusioon jääb krundist 120 m kaugusele. Lähimad rekreatsioonialad – puhke- ja mängualad asuvad Emajõe-äärses rohevööndis, milleni on tänavaid pidi liikudes ca 420 meetrit.

*Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud joonisel 3.*

## **4. PLANEERIMISE LAHENDUS**

### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.

### **4.2. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeritava hoone esimese korruse tänavaäärses osas on lubatud vaid avalikkusele suunatud äriefunktsioon (toitlustus- (12130), büroo- (12200), kaubandus- ja teenindushoonete (12300) funktsioon), ülejäänud hoone osas kolme või enama korteriga elamu funktsioon (11220).

### **4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusala määramisel on lähtutud naaberhoonete paiknemisest. Hoonestusala piirneb ida- ja läänepoolsete Raatuse tänava naaberkruntide piiride ja naaberhoonetega. Hoonestusala piiritletud pind on suurem kui hoone suurim lubatud ehitusalune pindala. Hoone täpne paiknemise lahendus hoonestusalas antakse ehitusprojektiga.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

#### 4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõiduteede ja jalakäijate liikumissuundade osas liikluskorralduslikke muudatusi Raatuse tänaval ei kavandata. Juurdepääs krundile on planeeritud Raatuse tänavalt. Autode pääs krundile tagatakse Raatuse tänav 69/71 krundi piirnevalt küljelt, tänava tasapinnas läbi hoone rajatava juurdepääsu ja elanike pääs hoonesse tagatakse Raatuse tänavalt otse hoonesse. Hoone kangialuse projekteerimisel lähtuda EVS 843:2003-st, kangialuse minimaalne laius on 3,5 m ja kõrgus 2,5 m. Rajatava juurdepääsu ulatuses on vajalik kõnnitee ümberehitamine äärekivi madaldamiseks.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Krundile on kavandatud 7- parkimiskohta. Hoone projekteerimisel peab hoonesse ette nägema jalgrataste hoiuruumi. Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasala.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 (160 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta 1 parkimiskoht). Krundile on planeeritud kokku 7 parkimiskohta ja jalgrataste hoiuruumi 5 jalgratta kohta (vt Tabel 1 Parkimisarvutus). Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus. Krundisese parkimisala ja sõidukite ning jalakäijate liiklemisalade katteks on planeeritud asfalt- ja/või betoonkivikate. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

**Tabel 1 Parkimisarvutus**

<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm (Parkimiskoht/suletud brutopind (m<sup>2</sup>))</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
3 ja enamatoaline korterelamu	vahevöönd	0,9	5x0,9=4,5	5 sõiduauto kohta
äripind	vahevöönd	1/160	125/160=0,8	2 sõiduauto kohta
Korrukelamu	I-II klassi linn	1/100	1/100*420=4,2	5 jalgratta kohta

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et äripinna teenindamine (nt. kauba laadimine jms) tänavalt ei ole lubatud, vaid peab olema lahendatud omal krundil.

#### 4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolevad pajud on ette nähtud likvideerida. Vastu Raatuse tn 75 abihoone seina kasvav põõsasjas paju on ette nähtud likvideerida, kuna kahjustab hoone konstruktsioone.

Planeeritud krundi lõunaossa on kavandatud haljasala koos mänguplatsi rajamise võimalusega. Haljasalale on ette nähtud istutada puu (istiku kõrgus min 2,5 m, tüve läbimõõt min 3 cm).

Soovitav on kasutada rõdudel ja terrassidel konteinerhaljastust. Külgmistel krundipiiridel on ette nähtud säilitada olemasolevad piirdeaiad, krundi kagupoolsele krundipiirile on ette nähtud rajada piirdeaed.

Olemasoleval lehtpuul, mis jääb naaberkrundile, on kavandatud eemaldada üle piiri ulatuvad oksad. Hoone projekteerimisel võtta kasutusele meetmed puu säilitamiseks (nt. post- või vaivundamendi asukoha valik, müüritise ja fassaadikivi ladumine omalt krundilt vms).

Detailplaneeringuga on ette nähtud krundi maapinna tõstmine Raatuse tänava kõnnitee kõrgusele. Sademeveed kogutakse oma krundil ja suunatakse tänava sadeveekanaliseerimisvõrku, naaberkinnistutele ja teelale sademevete juhtimine on keelatud. Krundi lõunapiiril paikneva kraavi on võimalik võib asendada sadveetorustikuga.

Likvideeritav ja planeeritav haljastus on näidatud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*.

#### **4.6. Ehitistevahelised kujud**

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

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

Tehnovõrgud on planeeringualal lahendatud vastavalt võrguettevõtjate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeeritud tehnovõrgud on paigutatud tänavaalal võimalikult kompaktselt. Kuna olemasolevate vee-, kanalisatsiooni ja sadeveekaevude ja -torustike asukohad, kalded ning kujud määravad järgalt nende paiknemise planeeringualal, siis tuleneb tehnovõrkude lahendus nende paiknemisest.

#### **VEEVARUSTUS**

Kinnistule on planeeritud veeühendus Raatuse tn DN 150 veetorustikust, vastavalt AS Tartu Veevõrk väljastatud tehnilistele tingimustele nr. INF/599. Prognoositav esialgne veetarbimine on 1,5 m<sup>3</sup>/d.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud lähima hüdrandi abil, mis asub Raatuse ja Pika tänava nurgal (jääb planeeringualast ca 120 m kaugusele).

#### **KANALISATSIOON JA SAJUVESI**

Kinnistule on planeeritud lahkvolne kanalisatsioon analoogselt olemasoleva olukorraga (vastavalt AS Tartu Veevõrk väljastatud tehnilistele tingimustele nr. INF/599), Raatuse 69/71 ja 73 kinnistule on kavandatud ühine kanalisatsioonitorustik. Olemasolev torustik on ette nähtud kuni tänavatorustikuni rekonstrueerida. Hoonestusalale jäävale torustikule peab olema tagatud juurdepääs torustiku hooldamiseks ja torustikule on vajalikus ulatuses ette nähtud servituudi seadmise vajadusega ala. Prognoositav esialgne reoveekogus on 1,5 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt AS Tartu Veevärk väljastatud tehnilistele tingimustele on kinnistu sademevee eesvooluks ette nähtud Raatuse tänava sademeveetorustik De 450. Kinnistule on planeeritud ühendus tänavatorustikust. Raatuse tn sademeveetorustik töötab Emajõe kõrge veeseisu ajal uputatud olekus. Sademeveesüsteemide edasisel projekteerimisel arvestada võimaliku paisutustasemega torustikes. Välditud peab olema uputuse tekkimine kinnistul.

### ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS

Korterelamu elektrivarustus on projekteeritud alates liitumispunktist, mis tuleb olemasoleva Raatuse 75 KK jaotuskilbi kõrvale paigaldatavasse liitumiskilpi elamu sisestuskaabli otstele (Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 209444). Liitumiskilp ja jaotuskapp peab asuma krundil, paigaldada hoone seina sisse. Elektritoide liitumispunktist elamu peakilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kui hoone valdaja soovib korterid EE-le otseklientideks tuua, siis on vajalik projekteerida ühtne mõõtekeskus kõigi korterite arvestitega võimalikult liitumispunkti lähedale. Projekt tuleb enne ehitustööde algust kooskõlastada Elektrilevi OÜ mõõteosakonnaga.

Krundi õueala välisvalgustus lahendatakse projektiga.

### SOOJARVASTUS

Soojarvustus on lahendatud Raatuse tänaval paiknevast D200 soojustorustikust, vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr. 48/13. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paikneb Raatuse tn 73 kinnistu kaugküttepiirkonnas. Hoone soojussõlm on ette nähtud Raatuse tänava poolsesse ossa. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtudes EVS 843 "Linnatänavad" nõuetest. Kinnistule tehtavatele haruühendustele ette näha peatorustikult sulgarmatuur.

### SIDELVARUSTUS

Sidetehniline ühendus on lahendatud Raatuse tänava sidekanalisatsioonist vastavalt Elion AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 21136801. Projekteerida ja ehitada olemasolevas ja ehitatavas kaablikanaliseerimisest alates võrgusõlmest RAT/Raatuse tn 84A/optiline 4-kiuline kaabel hoonetesse. Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Projekt kooskõlastada Elion Ettevõtte AS-iga.

## **4.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Jäätmete kogumiseks on planeeritud krundile orienteeruv prügikastide asukoht (vt joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*).

#### **4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ning kasutatav materjal esinduslik ja väärikas. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning atraktiivsed. Hoone arhitektuurinõuded on näidatud joonisel nr. 4 *Planeeringu põhijoonis*. Koormusindeks planeeritaval krundil 77 m<sup>2</sup>/krt kohta. Lähiümbruse koormusindeksite skeem on toodud lisade kaustas Lisa 11.

#### **4.10. Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut rekonstrueeritavale kanalisatsioonitorule, kuna torustik on Raatuse 69/71 krundiga ühine.

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

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

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

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

#### **4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Enne Raatuse tn 73 krundile hoone ehitama asumist tuleb Raatuse tn 69//71 krundi omanikega sõlmida leping, et tagada uue hoone ehitamise käigus naaberhoonele



tekitatavate võimalike kahjustuste likvideerimine uue hoone omaniku poolt. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

#### **4.13. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tänavala tuleb taastada arendaja poolt ja ühtsena.

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundi omaniku kulul.

Ehitustööde käigus ei tohi kasutada rammvaidasid. Hoone projekteerimisel arvestada Raatuse 69//71 hoone külgešina ventilatsiooni väljaviikudega.

## 5. KOOSKÖLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kuupäev	Kooskõlastav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus/ asukoht	Kooskõlastaja (nimi ja amet)
10.06.2013	Päästeameti Lõuna Päästekeskus Inseneritehniline Büroo	<b>Kooskõlastatud/</b> Planeeringu põhijoonis	P. Kaitsa juhtivinspektor
12.06.2013	Elion Ettevõtted Aktiaselts	<b>Kooskõlastatud/</b> Lisade kaust lk 27	A. Kask võrguspetsialist
20.06.2013	AS Tartu Veevärk	<b>Üle vaadatud/</b> Tehnovõrkude planeering, originaal lisade kaust lk 32	P. Pindma arendusjuht
25.06.2013	AS Tartu Keskkatlamaja	<b>Üle vaadatud/</b> Tehnovõrkude planeering, originaal lisade kaust lk 32	Ü. Roose arendus- ja haldusinsener
26.06.2013	Elektrilevi OÜ arendus- ehitusosakond	<b>Kooskõlastatud/</b> Tehnovõrkude planeering, originaal lisade kaust lk 32	E. Okunev tehnovõrkude spetsialist
11.06.2013/ 13.06.2013	Raatuse 69/71 naaberkiinnistu omanikele saadetud e- mail ja tähitud kirjad	Eraldi lehtedel, lisade kaust lk 19-24	
27.06.2013	Raatuse 75 omaniku Mihkel Pilvega toimunud kirj vahetus	Eraldi lehtedel, lisade kaust lk 25-26, 31	
06.11.2013	Tartu Linnavalitsus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	<b>Üle vaadatud/</b> Planeeringu põhijoonis	Mati Raamat Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener
13.11.2013	Tartu Linnavalitsus arhitektuuri ja ehituse osakond	<b>Kooskõlastatud/</b> Planeeringu põhijoonis	Tõnis Arjus linnaarhitekt

# JOONIS 1

## 1. Situatsiooniskeem

M 1:5000



RAATUSE TN 73

## **2. Olemasolev olukord**

(eraldi lehel)

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

(eraldi lehel)

#### **4. Planeeringu põhijoonis**

(eraldi lehel)

## **5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused**

(eraldi lehel)

## **6. Tehnovõrkude planeering**

(eraldi lehel)



## 7. Illustratiivsed vaated

