

TÖÖ NR: 4225

# PAJU TN 11 KRUNDI DETAILPLANEERINGU ESKIIS

**ARHITEKT:**  
KALLI METSPALU

**ADDRESS:**  
PAJU TN 11  
TARTU LINN

**VASTUTAV SPETSIALIST:**  
KALLI METSPALU

**HUVITATUD ISIK:**  
TARTAL GRUPP OÜ

PROJEKT O2 OÜ, REG. 10913931  
PROJEKTEERIMINE NR EEP001664  
EHITUSPROJEKTIDE EKSPERTIISIDE  
TEGEMINE NR. EPE000515  
EHITUSGEODEETILISED JA  
GEOLOOGILISED UURINGUD NR. EEG000181Z  
MUINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA NR. E 525/2010-E

**KUUPÄEV:**  
JUULI-NOVEMBER 2014

TARTU 50113  
VASARA TN 50  
TEL : (+372) 7420999  
FAKS: (+372) 7384017

[www.projekto2.ee](http://www.projekto2.ee)  
[info@projekto2.ee](mailto:info@projekto2.ee)

TALLINN 11415  
PETERBURI TEE 2F  
TEL: 6440564  
FAKS: 7384017

## KAUSTA KOOSSEIS:

### A. SELETUSKIRI

<b>1</b>	<b>SISSEJUHATUS</b> .....	<b>3</b>
1.1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2	PLANEERINGU EESMÄRGID	3
<b>2</b>	<b>OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANEERIMISLAHENDUS</b> .....	<b>4</b>
3.1	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED <b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>	
3.2	KRUNDI EHITUSÕIGUS	4
3.3	KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	4
3.4	LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	4
3.5	HALJASTUS JA HEAKORD	4
3.6	KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	5
3.7	TULEOHUTUSABINÕUD	5
3.8	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	5
<b>4</b>	<b>PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED</b> .....	<b>5</b>

### B. GRAAFILINE OSA

JOONISE NR	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA	KUUPÄEV
1	ASUKOHASKEEM	1 : 2000	04.06.2014
2	OLEMASOLEV OLUKORD	1 : 500	02.10.2014
3	PÕHIJONIS	1 : 500	02.10.2014

## SELETUSKIRI

### 1 SISSEJUHATUS

#### 1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Tartu linna üldplaneering
- Tartu Linnavalitsuse korraldus 20.05.2014 nr 519,
- OÜ Maainsener geodeetiline alusplaan (november 2013.a töö nr GEO 4239).

#### 1.2 PLANEERINGU EESMÄRGID

- ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks,
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine,
- liikluskorralduse ja parkimise lahendamine,
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.

### 2 OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav **755 m<sup>2</sup>** suurune maa-ala hõlmab Paju tn 11 maa-ala. Krunt asub Annelinna linnaosas. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on 60% äri- ja 40% elamumaa.

Krundil on kehtiv detailplaneering - Paju 11 krundi detailplaneering, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 23.03.1999. Kehtiv planeering näeb Paju tn 11 krundile ette kuni 3-korruselise äri- ja korterelamu ehitamise võimaluse. Krundi täisehitusprotsendiks on lubatud 40%.

Krundil asub plekkgaraaž. Haljastusest on krundil kolm lehtpuud: üks kaheharuline kask ja 2 pärna. Paju tn ääres asub killustikkattega parkimisplats, ülejäänud krunt on murukattega.

Krunt asub kahe tänava nurgal. Krundi reljeef langeb krundi sügavusse ca 1 m. Mõlema tänava tasapinda on aegade jooksul tõstetud. Uue tänava asfalteeritud kõnnitee kõrgusmärk on vahemikus 33.92...34.02.

Vajalikud liitumispunktid tehnovõrkudega on olemas või võimalik väheste ressursidega paigaldada. Vt lisaks joonis nr 2 *Olemasolev olukord*.

#### 2.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule asub krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on korruselamute maa, lubatud korruselisus 3-4.

Planeeritav ala asub korruselamute ning haridus- ja teadushoonete piirkonnas. Planeeritav ala piirneb edelas Uue ning loodes Paju tänavaga, kirdes elamumaa sihtotstarbega Paju tn 11b, kagus äri- ja elamumaa sihtotstarbega Uus tn 52-ga. Uus tn 52 asub kahekorruseline kelpkatusega büroohoone, Paju tn 11b ühekorruseline poolviilkatusega kahe korteriga elamu. Uus tn 61 asub 5-korruseline 90 korteriga lamekatusega kortermaja ja Anne tn 9 kahekorruseline madala kelpkatusega lasteaiahoone. Paju tn 11b tänava ääres vahetult planeeritava ala piiril asub ühekaldelise katusega kuur (millel puudub projektijärgne tulemüür).

Logistiliselt asub käsitletav ala heas piirkonnas: 0,6 km kaugusel linnaosa teeninduskeskusest ning ca 1 km kaugusel kesklinnast, üle tänava asub lasteaed ning 100 m kaugusel põhikool.

### 3 PLANEERIMISLAHENDUS

#### 3.1 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 3 Põhijoonis.

Plekkgaraaž on ette nähtud likvideerida.

Ehitise kasutamise otstarbeks on planeeritud 11220 Kolme või enama korteriga elamud.

Hoone arhitektuur on ette nähtud stiililt lihtne ja põhjamine, lubatud on liigendused. Välisarhitektuuris kasutada piirkonnale omaseid materjale. Hoone projekteerimisel kaaluda nurgahoonele omaseid arhitektuurivõtteid, et lahendus tagaks jalakäijate sujuvama ja ohutu liikumise. Hoone projekteerimisel näha ette mugavas kohas panipaigad lapsevankri, jalgratta jms hoiustamiseks.

Trepid, pandused ja rõdud ei tohi ulatuda tänavamaale. Väravad ei tohi avaneda tänavamaale.

#### 3.2 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeritud korterelamu hoonestusala piiritlemisel on arvestatud tuleohutuskujade, insulatsiooni ning linnaehituslike kaanonitega. Hoone on planeeritud tänavate nurgale. Hoonestusala on seotud krundipiiridega (vt *Põhijoonis*). Parema arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on hoonestusala näidatud suuremana lubatud ehitusalusest pindalast.

#### 3.3 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepäas on planeeritud Paju tänavalt. Juurdepäas krundile on lubatud lahendada hoonestusala sees ja vajadusel hoone mahus. Jalakäijate sissepääsud on võimalikud mõlemalt tänavalt.

Parkimine on planeeritud oma krundil vastavalt kehtivale standardile. Vastavalt kehtivale standardile on igale korterile ette nähtud üks parkimiskoht (maksimaalselt 10 kohta). Võimalik parkla asukoht on näidatud hoovis. Parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Hoonealuse parkimise korral arvestada postide vahel parkimiskoha laiuseks 2.75 m.

Sõidutee ja parkla on ette nähtud kõvakattega (asfalt, betoonkivi, murukivi vms). Kõvakattega alade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatud alade osakaalu.

Jalgrattaparkla projekteerimisel võtta aluseks Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused, mis leiab linnavalitsuse kodulehelt [http://www.tartu.ee/?lang\\_id=1&menu\\_id=6&page\\_id=24572](http://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572).

Ehitustegevuse tagajärjel rikutud tänava (kõnnitee) katend tuleb taastada ühtsena (kogu kõnnitee ulatuses) krundi igakordsel omanikul.

#### 3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

Säilitatav ja likvideeritav haljastus on toodud põhijoonisel. Maha võetakse üks pärn ja kaheharuline kask. Ehituse käigus tuleb vältida mehhaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mis on ette nähtud säilitada.

Kõvakattega alade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatud alade osakaalu. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnotrassidele lähemale kui 2 m. Täiendava haljastusena on lubatud istutada tänavääärse piirdeaia kõrvale vähe ruumi võttev või roniv hekk.

Sademevee valgumine naaberkrundile tõkestada tugimüüri, mille lahendus täpsustatakse ja kooskõlastatakse naabriga edasisel planeerimisel. Sademevesi tuleb juhtida tänavatorustikku. Restkaevude paigaldamine alla absoluutkõrgust 33.50 on keelatud. Sademevee ja tugimüüri lahendus esitatakse planeeringu põhilahenduses.

Tänavapoolsele piirile on ette nähtud läbipaistev piirdeaed (nt metall-võrkaed) kõrgusega ca 1.2 m. Kruntidevaheline piirdeaed rajada kokkuleppel naabriga. Piirdeaia võib rajada vastavalt reljeefile astmeliselt.

Jäätmemajandus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Olmejäätmed koguda suletavatesse konteineritesse omal krundil. Prügikonteinerite asukoht ehitada kõva alusega ning soovituslikult varikatusega ja/või piirdedega, et ei meelitaks hulkuvaid loomi ja linde ligi. Konteinerid paigutada asukohta, kus neile on kerge ligi pääseda jäätmete äravedu teostaval mootorsõidukil.

Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

### 3.5 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualal ei ole ega planeerita keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi, mistõttu detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi soojus- ega kiirgusrežiimis. Valgus-, müra- ja õhusaaste peavad jääma lubatavatesse piiridesse.

Sademeveekanalisatsiooni juhitud sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise korrale.

Keskkonnasäästliku jäätmekäitluse tagamiseks on vajalik kinniste konteinerite paigaldamine krundile jäätmete kogumiseks ning selle äraveo tagamine jäätmeluba omava ettevõtte poolt.

### 3.6 TULEOHUTUSABINÕUD

Krundile on kantud korterelamu võimalik hoonestusala, mis arvestab vähemalt TP3 tulepüsivus-klassiga. Kui naaberhoonete vaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb kasutada muid tuleohutustehnilisi lahendusi. Projekteerimisel lähtuda ehitisele ja selle osale esitatavatest tuleohutusnõuetest.

Planeeringualal ei asu objekte, milles on erilisi tulekahju- või plahvatusohtu.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonele peab olema vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Territooriumil ei tohi ladustada hoonete ja rajatiste vahelisse tuleohutuskujasse põlevmaterjale, põlevpakendis seadmeid ja taarat ning parkida transpordivahendeid ja muud tehnikat. Juurdepääsutee peab olema kattega, laiusega vähemalt 3,5 m ja kandevõimega kuni 25 t.

Väline tuletõrjevesi saadakse Paju ja Uue tänava ristmikul asuvast hüdrantist. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama kehtivale standardile.

### 3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

- Parklad ja sissepääsud hoonesse peavad olema pimedal ajal valgustatud.

## 4 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Ühendused tehnovõrkudega või tehnovõrkude ümberehitused ja rekonstrueerimised rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustab kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Seletuskirja koostas	arhitekt Kalli Metspalu
----------------------	-------------------------