

**Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
DETAILPLANEERING**

Tellija: Tartu linn

Huvitatud isik:  
(Päeva 1 ja Tähe 8) OÜ Marteburg, esindaja Mart Avarmaa  
Vanemuise 21a, Tartu, [mart@makkle.ee](mailto:mart@makkle.ee)

Planeerija: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ  
Riia 4, Tartu  
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374  
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7  
gsm 5162107  
[siim@arhidee.ee](mailto:siim@arhidee.ee)

## SISUKORD

1. SELETUSKIRI.	lk 2...12
2. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte	lk 13
3. JOONISED:	
3.1. Situatsiooniskeem	lk 14
3.2. Olemasolev olukord	lk 15
3.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	lk 16
3.4. Planeeringu põhijoonis	lk 17
3.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	lk 18
3.6. Tehnovõrkude planeering	lk 19
3.7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 20

## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas linnavalitsusele OÜ Marteburg.

Tartu Linnavolikogu kinnitas 19.05.2005. a. otsusega nr 434 Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteülesande.

Detailplaneeringu lähtedokumentideks on Tartu linna üldplaneering, muinsuskaitse eritingimused (kooskõlastatud nr 16901 06.12.2011) ja 30.11.2011 muinsuskaitse komisjoni protokoll nr 25.

Muinsuskaitse eritingimused:

- Kavandada hoonestu tänavapoolsed ehitusjooned Päeva tänava osas vastavalt olemasoleva kõrvalhoonestu Päeva 7 ehitusjoonele. Tähe tänava ehitusjoon kavandada vähemalt kahemeetrise taandastega olemasolevast tänavajoonest.
- Kavandada kaitsevööndi osas, Päeva-Tähe nurgal uushoonestu kuni kolmekordsena, esimene korrus soovitatavalt ärikorrusena.

Tartu linna üldplaneering näeb ette planeeritavale alale Päeva 1 krundi sihtotstarbeks korruselamumaa (kuni 5 korrust) ja Tähe 8, Tähe 10 ning Pargi 15 kruntidele väikeelamute maa sihtotstarbe. Tähe 10 krundi Tähe tänava poolne osa on üldkasutatava haljasala maa sihtotstarbega. Karlova miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada endise Karlova mõisa maadele rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete ja miljöölise terviklikkuse.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Metricus OÜ (tegevuslitsents nr 758 MA, MTR nr EEG000258) poolt koostatud aktualiseeritud geodeetiline alusplaan, töö nr 14G6898.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on planeeringualasse jäävate krundiomanike ettepanekud, 13.10.2014 arutelul olnud eskiislahendus ja esitatud ettepanekud.

Detailplaneeringu eesmärk on anda kruntidele hoonestusõigus korterelamute ehitamiseks ja üldkasutatava haljasala rajamiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1,7 ha.

Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta:

**Päeva 1** – pindala 3599 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

**Tähe 8** – pindala 521 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

**Tähe 10** – pindala 8239 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 85%, elamumaa 15%;

**Pargi 15** – pindala 814 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%.

## 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Detailplaneeringu ala asub Tartus Kesklinna linnaosa Karlova poolses osas. Detailplaneeringu ala jääb Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piiridesse ja on hoonestamata.

Detailplaneeringu alal on neli krunti – Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15. Osaliselt jäävad planeeringuala sisse ka Päeva, Tähe ja Pargi tänavate krundid.

Päeva 1 krunt jääb osaliselt ehitismälestise Tähe 11/13 puitelamu (reg nr 7099) 50m kaitsevööndi sisse. Hoones asub majutusasutus koos kohvikuga.

Kvartal on hästi ligipääsetav olemasolevatelt kahesuunalise liiklusega tänavatelt ning on atraktiivne arendusala oma kesklinna lähedase asukoha ja reljeefi poolest.

Planeeringuala kõrgeim maapinna absoluutkõrgus on 54.20 Päeva tänaval ning madalam maapinna absoluutkõrgus on 44.13 Pargi tänaval.

Planeeritav ala on olnud hoonestatud korterelamute ja üksikelamutega, hoonestus hävis 1941. a. pommitamisel.

Kinnistud on kaetud muru ja lehtpuudega, millest osad on hinnatud väärtuslikuks- kastan, arukask, vaher, saar, korgipuu. Enamus puid on heas või rahuldavas seisukorras.

Päeva tänaval on olemas elektri, side, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Tähe tänaval on olemas elektri, side, kaugkütte, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Pargi tänaval on olemas elektri, side, vee ja kanalisatsioonivõrgud. Päeva 1 ja Tähe 10 krunte läbivad kanalisatsioonitrassid Päeva tänava kruntidelt Pargi tänavale.

Detailplaneeringu alale ulatub (Pargi 15 ja Tähe 10) Pargi 10 krundil asuva puurkaevu 50 m kaitsevöönd. Puurkaev ei ole kasutuses ja on kavandatud tulevikus sulgeda.

Detailplaneeringalale jäävatele kruntidele on linnakodanikud sisse tallanud Karlovat kesklinnaga ühendavad jalgrajad, moodustunud haljasalaid kasutatakse lemmikloomade ja laste jalutamiseks ning talvisel ajal kelgutamiseks.

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

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 3.

#### *Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.*

Kuigi planeeritav kvartal kuulub kesklinna linnaossa, on see ala siiski ajaloolises kontekstis oma miljöö poolest pigem Ees-Karlova ja asub Karlova miljööväärtusega hoonestusala piirides.

Ees-Karlova krundistruktuur on mitmekesine, kvartalid on peamiselt väljakujunenud perimetraalse hoonestusega. Päeva ja Pargi tänavate hoonestus on rajatud peamiselt 20. sajandi alguses. Eklektilises stiilis puithooned on enamuses 2-3 korruselised, kaldkatustega ning kas krohv- või puitviimistlusega.

Hoonete soklid on Karlova reljeefita kvartalites reeglina madalad (Päeva 7 majal ca 0,3m), kuid reljeefiga kruntidel ja soklikorrusega hoonetel on soklijoon muutuva kõrgusega, ulatudes kohati kõrgemas osas kuni 2m kõrgusele maapinnast (vt lähiümbruse hoonestuse ja kruntide analüüsi tabel joonisel 3).

Tähe tänavas on mitmed korterelamud sokli- või esimese korruse osas tänavale avanevate äripindadega.

Hoonestuse tihedus, krundi pindala ja ehitistealune pindala on väga erinev, kruntide hooviosad on tarbeaedade, haljastuse ja peamiselt kõvakatteta parklatega.

Ehitistealused pinnad kõiguvad 200...400 m<sup>2</sup> vahemikus, kuid esineb ka suuremaid hooneid või siis naaberhoonega liidetud, tulemüüri- ja hooneid.

Planeeringuala naabruses üle Tähe tänava on keskkonda mittesobitav kolmest 42m pikkusest nihutatud sektsioonist 4-korruselise korterelamu. Keskusala suunas on büroohooneks ümberehitatav endine ülikooli õppehoone, mille ühes korpuses tegutseb koolimaja. Võru tänava ääres on Kõrgem Sõjakool ja tankla.

Tähe tänava alguses on Tartu Muusikakool. Mitte kaugel Salme tänava alguses asub Tartu Ülikooli Õpetajate Seminar ja Kesk-Lootuse tänava nurgal lasteaed.

#### *Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad.*

Planeeritavad krundid jäävad Kesklinna linnaosa alale. Lähikonnas asuvad mitmed kesklinnas olevad sotsiaalobjektid, nagu Vanemuise teater, kino Ekraan, mitmed kauplused ja toitlustusettevõtted.

Puhke- ja virgestusalad lähipiirkonnas – Karlova mõisapark ja loomekeskuse avaliku kasutusega haljasala.

#### *Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritsevate tänavatega.*

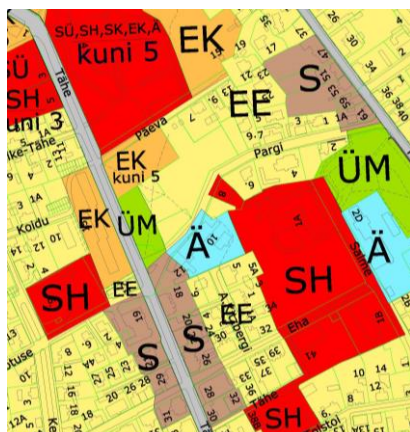
Detailplaneeringu ala ümbritsevad põhitänav -Tähe- ja kohaliku tähtsusega tänavad - Päeva ning Pargi. Päeva tänav on tupiktänav.

Planeeringualast lääne pool kulgeb bussiliiklusega Võru tänav, põhja pool on kesklinna ühistranspordi kesksete ühistranspordi peatustega Riia tänav.

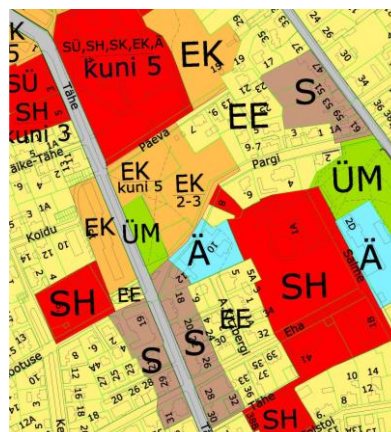
### 3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Seoses valdavalt 3-korruselise hoonestuse kavandamisega üldplaneeringus olevale väikeelamute alale Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntidel, on vajalik kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, mis näeb ette reeglina kuni 2-korruselise hoonestuse, muuta.

Detailplaneeringu koostamise protsessi käigus on analüüsitud linnaruumi käsitletava ala piirkonnas, ning on jõutud seisukohale, et kesklinna piirkonnas on sobivam hoonestada 3-korruseliste korterelamutega kui 2-korruseliste väikeelamutega. Ettepanekut toetab Tähe ja Pargi tänavatel olevate hoonete keskmisest suuremad suhtelised kõrgused ning ajalooline suund kesklinna poolses Ees-Karlovas pigem 3-4 korruseliste hoonete rajamisele.



Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.



Väljavõte muutmissettepanekuga üldplaneeringust.

### 4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Krundijaotus on esitatud joonistel 4 ja 5.

Tähe 8 ja Pargi 15 kruntide suurused ja piirid jäävad muutmata.

Päeva 1 krunt jagatakse neljaks eraldi korterelamu krundiks.

Tähe 10 krundist moodustatakse kaheksa krundi- seitse korterelamu krundi ja üks üldkasutatava haljasala krunt.

Soovituslikuks elamukrundi suuruseks on kuni 900 m<sup>2</sup>. Planeeritud elamukruntide suurused on vahemikus 521 m<sup>2</sup>...978 m<sup>2</sup>. Suurem kui 900 m<sup>2</sup> krunt on moodustatud seoses ettepanekuga teha krundipiirid arvestades olemasolevat olukorda otstarbeka kujuga.

Pargi tänav krundist on planeeritud eraldada pos 13, et anda sellele maatükile linna üldplaneeringuga ette nähtud üldkasutatava haljasala otstarve (kokku 2291 m<sup>2</sup>).

## **5. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Planeeringuga on ette nähtud muuta hoonestatavate kruntide kasutamise sihtotstarve korterelamumaaks, pos 1 ja pos 2 on lisaks korterelamumaa sihtotstarbele lubatud 10% ulatuses ärimaa.

Kruntidele on lubatud üks hoone suurima ehitusaluse pindalaga 210 kuni 300 m<sup>2</sup>. Hoone lubatud kõrguseks planeeritud 1. korruse põrandapinnast on pos 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 ja 11 ning Tähe 8 ja Pargi 15 kuni 11 m. Pos 3 ja 4 hoonetel kuni 10 m, pos 5 hoone lubatud kõrguseks planeeritud 1. korruse põrandapinnast on kuni 9 m.

Detailplaneeringuga on antud hoone 1. korruse põranda võimalik absoluutkõrgus ±0.00. Hoonete projekteerimisel on lubatud ±0.00 sidumist viia madalamaks. Kõrgemaks muuta pole lubatud. Parkimine lahendada sokli- või keldrikorrusel allpool ±0.00.

## **6. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Krundi hoonestusala on esitatud joonisel 4.

Planeeringuga lubatud hoonestusala piiridesse peab jääma nii eluhoone, maa-alune parkimiskorrus kui ka ehitise väljaulatuvad osad. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatisi (nt prügimaja) võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala, asukoht täpsustatakse ehitusprojektiga.

## **7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs olemasolevatelt kahe-suunalise liiklusega tänavatelt. Detailplaneering kajastab rekonstrueeritava Pargi tänava lahendust - Tartu linna Pargi tänava (Kalevi tn. - Tähe tn.) teedehitusliku ja liikluskorraldusliku osa projekteerimistööd (E. Jahhu projektbüroo OÜ, töö nr 353/14). Tänav valmib aastal 2015. Pargi tänavale rajatakse betoonkivi- ja asfaltkattega kõnniteed, jalgrattatee, kiviparketiga sõidutee ning munakivist kattega parkimiskohad piki tänavat kaguküljele. Pargi-Tähe ristmikule ehitatakse kivilisillutisega plats linnaosa elanikele ürituste läbiviimiseks.

Transpordi juurdepääsud kruntidele pos 4 ja 5 on planeeritud Päeva tänavalt, pos 6, 7, 8, 9 ja Pargi 15 Pargi tänavalt. Kruntidele pos 1, 2, 3, 10, 11 ja Tähe 8 on tagatud juurdepääs planeeritud kvartalisiseselt asfaltkattega sõidu- ja kõnniteega (madal äärekivi) tänavalt. Juurdepääsutänav on avalikult kasutatav nii autotranspordile kui ka jalakäijatele. Päeva tänava kaguküljele on planeeritud asfaltkattega kõnnitee.

Parkimiskohtade arvutusel arvestada 1 parkimiskoht korteri kohta, parkimiskohad projekteerida hoone mahus. Pos 6, 8 ja 9 puhul on kavandatud parkimiskohtade manööverdusala kohale muru vm haljastusega kaetud katus. Pos 1, 2, 4, 5 ja Pargi 15 kruntidel on manööverdusplats avatud. Pos 3, 7, 10, 11 ja Tähe 8 kruntidel on parkimine koos manööverdusala viidud täielikult hoone põhimahu alla.

## **8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 4.

Planeeringuala haljastuse kontseptsiooniks on Tähe ja Pargi tänavate nurgale vastavalt üldplaneeringule üldkasutatava haljasala moodustamine. Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks, kuhu rajatakse ka kvartali avalik laste mänguväljak.

Planeeritud korterelamute kruntidel on planeeringus arvestatud säilitamist vääriva kõrghaljastusega, kuid prioriteediks on hoonestuse paigutamine eelkõige tänavate ehitusjoonele. Lisaks säilitatavale kõrghaljastusele on näidatud piirkonnad üle 4m täiendava kõrghaljastuse istutamiseks haljasaladele krundi piires.

Ehitusprojektiga esitada krundi haljastuslahendus säilitatava ja istutatava haljastuse liigilise määramisega.

## **9. Ehitistevahelised kujud**

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315. Hoonetevahelised kaugused on kavandatud suuremad kui 8 m. Külgnevad pos 1 ja 2 ning pos 11 ja Tähe 8 korterelamud tuleb ehitada tulemüüriga vastu krundi piiri. Pos 6 vastu Pargi 11 krundi piiri ulatuv kavandatud murukatusega garaaži juurdepääs teha tulemüüri nõuetele vastav.

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

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 6.

Planeeritud trasside asukohad on esialgsed ja täpsustuvad projekteerimise käigus, enne projekteerimist tuleb taotleda tehnilised tingimused trassivaldajatelt ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, AS Tartu Veevõrk tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks 06.01.2015 INF/3, AS Tartu Keskkatlamaja Fortum Tartu tehnilistest tingimustest nr 154/14 10.12.2014, Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 226001 08.12.14 ja Tartu linna üldplaneeringust.



Torustikud ja tänavad on planeeritud nii, et igale krundile on tagatud iseseisev juurdepääs ja toruühendused avaliku kasutusega tänavalt.

*VEEVARUSTUS* – pos 2, 4 ja 5 hoonetele on planeeritud veeühendused Päeva tänava DN 100 rekonstrueeritavast veetorustikust.

Piki sisetänavat kuni Pargi tänava De 110 rajatavast ringveetorust saavad veeühenduse pos 3, 9, 10, 11, 15, Pargi 15 ja Tähe 8 korterelamud.

Pos 1 hoone veeühendus on Tähe tn DN 100 veetorustikust, pos 6, 7 ja 8 veeühendused on Pargi DE 110 veetorust.

Kõigile torusõlmedele ja kaevudele tagatakse juurdepääs hooldustehnikaga.

Tulekustutusvee varustus on olemasolevatest Tähe, Päeva ja Pargi tänaval asuvatest hüdrantidest.

*OLMEKANALISATSIOON* – kõik planeeritud korterelamud ühendatakse olemasolevate kanalisatsioonitorustikega Tähe ja Pargi tänaval. Planeeringuala läbivad Tähe 4 kinnistut teenindav kanalisatsioonitorustik DN 300, mis tuleb enne ehitustegevust tõsta kõrvale planeeritud juurdepääsutänavale De 315 toruga ja suunata Pargi tänava kanalisatsioonitorustikku DN 600. Olemasolev ühendustoru De 200 Pargi tänaval tuleb asendada De 315 toruga enne teekatte paigaldust.

Päeva 7, 9 ja 13 kruntide kanalisatsioonitorustik mis läbib Tähe 10 kinnistut, tuleb ümber tõsta pos 6 ja 7 planeeritud trassile ja suunata Pargi tänava kanalisatsioonitorustikku.

Pos 1 ja 2 kruntide ühendused on planeeritud Tähe tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku.

Pos 4 ja 5 kruntide ühendused on planeeritud rekonstrueeritavasse Päeva tänava kanalisatsioonitorustikku DN 200.

Pos 6, 7 ja 8 kruntide ühendused on planeeritud Pargi tänava olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku kasutades olemasolevaid ühendusi.

Pos 3, 9, 10, 11, Tähe 8 ja Pargi 15 on planeeritud rekonstrueeritavasse rajatavasse Päeva ja pargi tänavat ühendavasse kanalisatsioonitorustikku DN 200.

*SADEMEVEEKANALISATSIOON* –planeeringuga on ette nähtud sademeveetorustik Päeva tänavale ja kavandatud juurdepääsutänavale, ühendusega Pargi tänava sademeveetorustikku De 788. Katustelt ja teedelt-platsidelt juhitakse sademevesi planeeritud kruntidelt rajatavasse ja olemasolevasse sademeveetorustikku.

Sajuvesi immutatakse haljasaladel krundi piires. Tagada krundi vertikaalplaneeringuga maapinna kalded nii, et sajuvee kogumine ja immutamine pinnasesse toimub oma krundil.

Vertikaalplaneeringuga jälgida võimalikult palju olemasolevat maapinda, reljeefi ning olemasolevaid Päeva ja Tähe tänavaid ning rekonstrueeritavat Pargi tänavat.

Planeeringu joonisel 4 ja 6 on antud orienteeruvad planeeritud maapinna kõrgusmärgid krundi nurkades ja tänavate ristmikel.

*KÜTE* – planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Detailplaneeringuga on ette nähtud ühendused olemasoleva Tähe tänava DN 200 soojatorustikuga.

Päeva tänavale on planeeritud eelisoleeritud torustik pos 2 ja 5 soojavarustuseks ning piki juurdepääsutänavat pos 3, 4, 9, 10, 11, Tähe 8 ja Pargi 15 soojavarustuseks. Pos 6, 7 ja 8 hoonete soojavarustuseks on planeeritud haruliin juurdepääsutänavalt läbi sisehoovide – põhjuseks kaevetööde keeld Pargi tänaval.

Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult paigaldada sulgarmatuur.

*SIDEVARUSTUS* – olemasoleva Päeva, Tähe ja Pargi tänavate sidekanalisatsiooni ühendustena. Planeeringualale kavandatud juurdepääsutänavale on kavandatud sidekanalisatsioon moodustatud kommunikatsioonide koridori.

*ELEKTRIVARUSTUS* – vastavalt OÜ Jaotusvõrgu tehnilistele tingimustele on Päeva tn pos 4 krundile ette nähtud 10/0,4 kV komplektalajaam koos nõutud teenindusmaa ning juurdepääsuga. Alajaama elektrivarustuseks teha ühendused Päeva tn maakaabelliinidest. Planeeritud alajaam tuleb ühendada Tähe 4 krundil asuva „Füüsika 142“ alajaamaga 0,4 kV kaablitega.

Paigaldatavast komplektalajaamast on planeeritud 0,4kv maakaabelliinidega elektritoide planeeritud korterelamutele kinnistule paigaldavatest jaotus- ning liitumiskilpidest.

Projekteerida krundisisene ja juurdepääsutee valgustus.

*TÄNAVAVALGUSTUS* on Tähe ja Pargi tänavatel olemasolev, Päeva tänaval tuleb tõsta tänavavalgustus tänava põhjaküljele. Ehitusprojektiga anda lahendus krundisiseste teede valgustusele

Planeeritud tehnovõrkude koondtabel:

Tehnovõrk	Planeeritud trassi pikkus tänavaalal / kogupikkus
Vesi	132 jm / 339 jm
Olmekanaliseerimine	122 jm / 333 jm
Sademeveekanaliseerimine	87 jm / 443 jm
Soojatrass	108 jm / 364 jm
Side	38 jm / 230 jm
Elekter (madalpingekaabel)	161 jm / 476 jm

## 11. Keskkonnaningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ettenähtu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Kavandatud korterelamute gabariidid on sarnased ümbritsevate hoonetega, kaugus olemasolevatest elamutest ei too kaasa insolatsiooninõuete rikkumist.

Krundil tekkivad olmejäätmed sorteeritakse liigiti ja kogutakse selleks ettenähtud jäätmemajas (põhijoonis).

Prügi äravedu korraldada vastavalt piirkonnale määratud lepingulise jäätmekäitlusettevõttega.

## **12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Miljöö ja muinsuskaitse põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Kuna detailplaneeringu ala asub Karlova miljööväärtusega hoonestusala piires, siis on detailplaneeringuga püütud võimalusel jälgida ajaloolist krundistruktuuri ja hoonestamise põhimõtteid.

Lähtudes planeeringuala loodenurka ulatuvast ehitismälestise Tähe 11/13 (reg nr 7099) 50m kaitsevööndist on kaitsevööndisse jäävate korterelamute pos 1 ja 2 kõrguse piiranguks seatud, arvestades muinsuskaitse eritingimusi, 3 korrust (kehtivas üldplaneeringus kuni 5 korrust).

## **13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, miljööväärtuslikule piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.

Tulenevalt planeeritava ala asukohast linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega Karlova miljööalal ning olemasolevast situatsioonist asumi olulise rekreatsioonialana, tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga (arhitekt peab olema tegev ning töötanud oma alal vähemalt 3 aastat) arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Hoonete ehitusprojektide aluseks on korraldatud arhitektuurivõistlus(t)e võidutöö(d). Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga, kooskõlastamisest keeldumine peab olema linnaarhitekti poolt põhjendatud. Žüriiliikmete enamus peab olema arhitektuurialase kõrgharidusega.

Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada Päeva 1, Tähe 8 ja Tähe 10 kruntide hoonetele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks rühma(de)na, mille moodustab vähemalt kolm maja.

Pargi 15 krundi hoonestamisel võib vajadusel arhitektuurivõistlusest loobuda - sel juhul on ehitusprojekti aluseks linnavalitsuse poolt väljastatud täpsustavad arhitektuursed ja

ehituslikud tingimused. Arvestada tuleb varem projekteeritud naaberkruntide hoonete arhitektuurset lahendust ja järgida sarnast kujundust.

Haljasalale korraldatav maastikuarhitektuuri võistlus võib olla eraldiseisev või koos naaberhoonestusega.

Detailplaneeringu põhijoonisel on tähistatud planeeritud hoonestusala, mille piiresse peab projekteeritav hoone jääma. Hoone põhimahu asukoht on illustratiivne, kui on antud kohustuslik ehitusjoon siis peab põhimaht paiknema sellel joonel.

Korterite arv elamus peab olema arvestusega min 120 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta.

Kavandatava hoone kaldkatustel on lubatud katusekate valtsplekk või katusekivi, lamekatused kummibituumenkattega või haljastatud katused, parkimisrajatise katused murukattega.

Välisviimistluseks on lubatud puit, krohv, hea arhitektuurse lahenduse ja piirkonda sobivuse korral on võimalikud ka muud kvaliteetsed materjalid. Avatäited puitraamidega. Avatäidete proportsioonid peavad sobima piirkonda.

Sokli kõrgused hoone fassaadil kavandada min 0,4m ja max 2,0m, sõltuvalt krundi ja tänava reljeefist. Päeva tänaval soklijoon kuni 0,6m, Tähe tänaval soklijoon kuni 1,0m.

#### **14. Servituutide vajaduse määramine**

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 5.

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ettenähtud korras.

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele tehnovõrkudele ettenähtud isiklik kasutusõigus.

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

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatav juurdepääs, piirete rajamine
- Hoonete vaheline nähtavus, parkimisala ja teede valgustus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed ja korterite uksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

#### **16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Puuduvad.

---

## **17. Planeeringu elluviimise võimalused**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele.

Korterelamute projekteerimine (arhitektuurivõistluse kohustus vähemalt 3 elamuga grupile, vt p. 13) ja ehitamine võib toimuda etapiviisiliselt.

Tehnovõrgud ehitatakse välja tehniliste tingimuste ja liitumislepingute alusel koostatud ehitusprojektide põhjal.

Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdaja poolt, kui ei lepita kokku teisiti.

Huvitatud isikud AS Merko Tartu ja OÜ Marteburg rajavad omal kulul üldkasutatavale maale (POS 12) laste mänguväljaku, kõnnitee ja haljastuse (va kõrghaljastus).

Üldkasutatava maa (POS 12) kinnistu antakse pärast väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Planeeringualale jääva avalikult kasutatava juurdepääsutänaava väljaehitajaks on krundiomanikud. Juurdepääsutänav koos sinna projekteeritud tehnovõrkudega tuleb välja ehitada koos esimese külgneva kortermajaga (pos 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, Tähe 8).

Planeeringu realiseerimise eelduseks on Päeva tänavale planeeritud kõnnitee ja tänavavalgustuse väljaehitamine. Enne kavandatavatele hoonetele, mis paiknevad Päeva tänava ääres, ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Päeva tänavale kavandatud kõnnitee ja tänavavalgustuse väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Arhitekt-planeerija Jüri Siim

---

**Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte.**

**KOOSKÕLASTATUD**

Lõuna-Eesti Päästkeskus insenertehniline büroo joonisel nr 4  
6. märts 2015 a. lisade kaust, lk 111  
Nr K-M2/5  
Margo Lempu  
Vis lk 5 ja 6 /allkiri/

---

Elektrilevi OÜ lisade kaust, lk 106  
Projekti kooskõlastuse nr 0648042359  
Kooskõlastuse kuupäev 27.02.2015  
KOOSKÕLASTATUD tingimustel:  
Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.  
Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.  
Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping  
projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.  
Tehnilised tingimused nr 226001

Kooskõlastuse väljastas: Okunev Eduard

---

AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD joonisel nr 6  
04.03.2015, nr 124 lisade kaust, lk 112  
/allkiri/ Peeter Pindma

---

ÜLE VAADATUD joonisel nr 6  
05.03.2015 lisade kaust, lk 112  
/allkiri/ Ülar Roose  
AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener

---

Kooskõlastatud Pargi 11 krundi omanikud joonisel nr 4  
T. Kesküla M. Leib 13.03.2015 lisade kaust, lk 111

---

Projekt koodiga DP1167 on kooskõlastatud.

ELION e-teenindus, 26.03.2015