

**Töö nr:** 20/15  
**Asukoht:** Tartu linn, Puhkekodu tn 19

---

---

## **Puhkekodu tn 19 krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

Tellija:

/Priit Tasa/

**SELETUSKIRI**

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPÍIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	4
5	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	5
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	5
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	5
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	5
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus .....	6
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	6
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	6
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	8
	5.10 Servituutide vajaduste määramine.....	8
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	9
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	9
6	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA.....	10

**JOONISED**

Situatsiooni joonis .....	11
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis.....	12
Olemasolev olukord, M 1:500 .....	13
Põhijoonis , M 1:500 .....	14
Tehnovõrgud, M 1:500 .....	15
Maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	16

## 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Priit Tasa. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 22.12.2014. a korraldus nr 1343 "Puhkekodu tn 19 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu eesmärk on Puhkekodu tn 19 krundile uue üksikelamu ehitusõiguse määramine.

## 2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Planeeritavale maa-alale on kehtestatud 2003.a Puhkekodu tänava kruntide detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Piiber Projekt poolt 03.02.2015. a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. PP 15/1G.

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Maarjamõisa linnaosas. Planeeritaval krundil asub vana suvila. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud tihedalt madalhaljastuse ning ilu- ja viljapuudega. Krundi suurus on 1234 m<sup>2</sup> ja katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Foto olemasolevast hoonestusest planeeritaval krundil Foto 1



Foto olemasolevast haljastusest krundil

Foto 2



## 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud väikeelamute maal. Planeeritavat ala ümbritsevad endised kooperatiivsuvilad ja nende asemele järk-järgult ehitatud uued üksikelamud. Ümbritsevate elamute mahud ja arhitektuurne ilme on väga varieeruv. Esineb kald-ja lamekatusega hoonestust, ühe- ja kahekorruseliseid hooneid. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

Puhkekodu tn 19 krundile kavandatava üksikelamu mahu määramisel on lähtutud ümbritsevatele kruntidele Puhkekodu tänava detailplaneeringuga ette nähtud planeeritud ehitusõigusest ning olemasolevate hoonete näitajatest (tabel 1).

Hoonestuse võrdlus

Tabel 1

Aadress	Ol.olev abs. kõrgus (m)	Kehtiva detailplaneeringuga määratud kõrgus/ ca abs kõrgus (m)	Krundi täisehituse %
Puhkekodu tn 14	80,42	8m maapinnast/ ca 84,31	25
Puhkekodu tn 12	79,32	8m maapinnast/ ca 84,00	25
Puhkekodu tn 17	54,68	8m maapinnast/ ca 84,66	25
Puhkekodu tn 15	81,74	8m maapinnast/ ca 83,45	30
Raja tn 30a	83,79	8m maapinnast/ 90,00	30
Puhkekodu tn 19	80,32	8m maapinnast/ ca 84,30	25
<b>KESKMINE</b>		<b>ca 85,12</b>	<b>26,6</b>

Planeeritav Puhkekodu tn 19		8m maapinnast/ 84,30	24
-----------------------------	--	----------------------	----

Märkus : olemasolevate hoonete andeteme allikaks on geodeetiline alusplaan, Puhkekodu tn kruntide detailplaneering ja Tartu LV LPMKO arhiivi materjalid.

## 5 Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Puhkekodu tn 19 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

### 5.2 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 ehitisealune pindala.

Puhkekodu tn 19 krundile määratakse ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ehitamiseks. Olemasolev suvila, krundil paiknev vana vundament ning kuur on ette nähtud lammutada.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

### 5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala Puhkekodu tänava poolse ehitusjoone määramisel on lähtutud Puhkekodu tänava kruntide detailplaneeringuga (2003) määratud kohustuslikust ehitusjoonest. Lisaks on hoonestusala määramisel lähtutud tuleohutuskujadest, naaberhoonete paiknemisest. Maa peale rajatavaid terasse ja treppe ei arvestata hoone suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka.

Puhkekodu tänava poolsest kohustuslikust ehitusjoonest on hoone põhimahust ettepoole lubatud ehitada hoone trepp ja varikatus. Varikatuste ehitamiseks ette nähtud hoonestusala on tähistatud põhijoonisel vastava leppemärgiga.

Uushoonestuslala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

#### **5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Puhkekodu tn 19 krundile jääb juurdepääs Puhkekodu tänavalt.

Üksikelamu parkimine on ette nähtud krundi siseselt, kõvakattega alal. Planeeritud on kaks parkimiskohta. Parkimiskohtade paigutust on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada. Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Puhkekodu tänava liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja põhimõtteline parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Enamus krundil olevatest viljapuudest on kahjustunud ning olnud pikka aega hoolduseta. Seetõttu tuleb hoone projekteerimisel haljastuslahendus üle vaadata ning säilitada need viljapuud, mis ei jää ette ehitustegevusele ja mis on heas seisundis. Krundil olev üksik kask on kavas likvideerida.

Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on 1,2-1,5m. Piirdeaia tüüp määratakse hoone projekteerimise staadiumis sobitades see hoonete arhitektuuriga. Jalgvärava asukoht määratakse samuti projekteerimise staadiumis, mil selgub hoonete välisuste täpne asukoht. Jalgteed väravast hoone välisusteni lahendatakse kõvakattega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui lippaeda. Piirdeaia täpne kujundus lepatakse kokku enne ehitamist naaberkruntide omanike vahel. Tänaväärsed väravad ei tohi avaneda tänava maale. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

#### **5.6 Ehitiste vahelised kujad**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, lisale 2 on planeeritud üksikelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Hoone osal, kus hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub 100m raadiuses.

#### **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Olemasoleva suvila on ühendatud elektrivõrguga, see ühendus likvideeritakse. Planeeritavale elamule ehitatakse uued võrguühendused.

## VESI JA KANALISATSIOON

Puhkekodu tänavale on välja ehitatud vee-ja kanalisatsioonitorustikud. Puhkekodu tn 19 krundini on vee-ja kanalisatsioonitorustike ühendused välja ehitatud ja liitumisleping võrguvaldajaga sõlmitud. Krundi siseselt on planeeritud hoone ühendamine tänaval asuvate vee-ja kanalisatsioonitorustikega.

## SADEMEVESI

Sademevete käitlemisvõiamaluste hindamiseks on koostatud „Sademevete käitlemise arvutus“ (E.Järg, 2015). Vastavalt arvutusele on planeeringuala kõvakattega ala ja murkattega ala suhe selline, mis võimaldab kõvakattega alalt sajuveed suunata murualale ja seal ühtlaselt imbutada ilma sajuvete kogumiseks ja käitlemiseks tehnilisi rajatisi ehitamata. Sademevett ei tohi vertikaalplaneeringuga juhtida naaberkruntidele.

## ELEKTRIVARUSTUS

Olemasolev suvila on ühendatud elektriõhuliiniga. Nimetatud ühendus likvideeritakse. Planeeritava hoone elektrivarustus lahendatakse krundi piirile paigaldatavast elektrikilbist. Kilbist hooneni paigaldatakse maakaabel. Kaabli täpne asukoht määratakse projektide ja tööjoonistega. Hoone ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoone ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

## KÜTE

Planeeritava hoone kütmine on ette nähtud lokaalsel küttel (tahke küte, soojuspumbad, päikesepatareid, maaküte vms alternatiivkütteallikad) kütmiseks. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuenergia kasutamise korral tuleb soovitatavalt juhendada uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013). Maakütte kavandamisel tuleb lähtuda uuringust „Geotermilise energia rakendamise võimalused Tartus“.

## SIDE

Planeeritavale elamule ehitatakse välja sideühendus krundi piiril asuvast optilisest sidekaablist.

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse projekteerimise käigus. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

## 5.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on

näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3 tunnine katkematu insolatsioon päevas ajalvahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Minimaalne distants tiheasustusega piirkonnas esimese korruse eluruumi põhiakna eest vastasmajani peab võrduma ruumi põrandast mõõdetuna vastasehitise kõrgusega, kuid ei tohi olla väiksem kui 8m.

Lähimad naaberkinnistu hooned asuvad planeeritud hoonestusalast Raja tn 30a ca 10m kaugusel ja Puhkekodu tn 17 krundil kehtiva detailplaneeringu realiseerumisel ca 14m kaugusel.

Puhkekodu tn 17 hoone kaugus planeeritavast hoonest (14m) on suurem kui Puhkekodu tn 19 krundile planeeritud hoone kõrgus (ca 8m). Raja tn 30a hoone kaugus (10m) on samuti suurem, kui planeeritud Puhkekodu tn 19 hoone kõrgus. Olemasolevate ja Puhkekodu tn 17 krundile kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud hoone insolatsioon vastab standartis toodud tingimustele ka peale detailplaneeringu realiseerumist.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

## **5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid ning materjali kasutusi. Välisviimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone põhimahu katus on planeeritud kaldkatusena, katusekaldega 30-45 kraadi. Hoonestusalad ja arhitektuurised nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

## **5.10 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## **5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

\* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);



- \* krundile sissepääsu piiramine;
- \* territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- \* hoida maa-ala korras;
- \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

## 5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) asuvad Puhkekodu tn 19 kinnistul järgmised seadusjärgsed kitsendused:

**Tabel 2**

### Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m <sup>2</sup>
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL7104703		1.1
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm	V23397		2.6
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M7104703		32.7
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla2m stüg,alla250mm	K156373		2.2

### Katastriüksuse kitsenduse objektid

Nähtus	VID	Nimetus	Esitaja	Reg.kp	Täpsusklass	Ulatus m <sup>2</sup> /m
Elektriõhuliin alla 1 kV	M7104703	Puhkekodu 33	Elektrilevi OÜ	15.jaanuar 2015. a.	5	7
Elektrimaakaabelliin	MKL7104703	Puhkekodu 33	Elektrilevi OÜ	15.jaanuar 2015. a.	5	0

Kinnistul kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse kinnistusraamatust.

## 5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualale uue üksikelamu püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Krundile jäävate ja väljaspool krundi piire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	11/03/15	P.Vorobjov	Põhijoonisel, lisade kaust lk 33	-
AS Tartu Veevärk	18.02.2015	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 15	-
OÜ Elektrilevi	18.02.2015	E.Okunev	Lisade kaust lk13	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
AS Eesti Telekom	10.03.2015	A. Kask	Lisade kaust, lk.14	-
AS Tartu Keskkatlamaja	25.06.2015	A.Raadon	Tehnovõrkude joonisel	-
Puhkekodu tn 21	18.02.2015	E.Vaiksaar	Lisade kaust, lk 23	Nõustuv seisukoht
Raja tn 30a	-	-	-	-
Puhkekodu tn 17	Kirjavahetus 6.10.2015	Aino Rull esindaja Epp Põlluaas Jaanus Rull	Lisade kaust lk 28-32  Lisade kaust lk 48	-  Nõustuv seisukoht
Puhkekodu tn 10	Kirjavahetus veebruari 2015	Roland Kaurov	Lisade kaust lk 24-27	-