



Version 08.01.2020 /// TÖÖ NR 18003211

# Puiestee tn 85 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 18003211

Tartu 2019

## Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator

Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

# SISUKORD

<b>A – SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....</b>	<b>5</b>
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	7
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....</b>	<b>9</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	9
3.2. Krundi hoonestusala .....	9
3.3. Krundi ehitusõigus .....	9
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	10
3.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	11
3.6. Haljastus ja heakord .....	12
3.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	13
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....	13
3.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus .....	14
3.7.3. Soojavarustus .....	14
3.7.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	14
3.7.5. Gaasivarustus.....	15
3.7.6. Tuletõrje veevarustus.....	15
3.8. Ehitistevahelised kujud .....	15
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	16
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	16
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	17
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	18
3.13. Planeeringu elluviimine .....	18
<b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED.....</b>	<b>19</b>

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis

Joonis 4. Tehnovõrkude joonis

# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Puiestee tn 85 krundil määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 06.11.2018 korraldus nr 1251 *Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ KG-Büroo (liitsentsid nr 582 MA-k ja 783 MA) poolt detsembris 2018 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 615 18GEO). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu koostamisel on arvestatud hinnanguga ehituskonstruksioonide rajamise ja ehitusgeoloogilise olukorra seisukohalt (Ahto Soomer, veebruar 2019).

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lahenduse koostamisel.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

### 2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualaks on krunt Puiestee tn 85 (kt 79301:001:0149) pindalaga 2 926 m<sup>2</sup>, mis asub Ülejõe linnaosas.

Olemasolev juurdepääs Puiestee tn 85 krundile pole välja ehitatud, kuna varasemalt kuulus juurdepääsu tagav maa-ala Puiestee tn 91 // 91a kinnistu koosseisu ja tänava poolt on maa-ala plankaiaaga piiratud. 2018. a tehtud katastripiiride muudatuse tulemusel on võimalik krundile juurdepääs tagada avaliku kasutusega Puiestee tänavalt.

Puiestee tn on kahesuunalise liiklusega ja asfaltkattega. Sõidutee laius on 7,5 m; kõnnitee laiused on ca 2 m (planeeringuala poolses teeservas, eraldatud sõiduteest haljasalaga) ja ca 1 m (planeeringualast teisel pool sõiduteed).

Planeeritav ala asub Emajõe ürgoru vasakul nõlval. Puiestee tn 85 alal on nõlva sisse kaevatud süvend. Maapinna kõrgused erinevad kohati üle kümne meetri (kõrguste vahemik on ca 37-48 m/abs) moodustades nõlva kaldega põhjast lõunasse. Ehitusgeoloogiliste uuringute vajadus ja maht ehitiste projekteerimiseks on määratud ptk-s 3.5.

Planeeringuala on hoonestamata, kus reljeef on kujunenud varasemate pinnase väljakaevamiste tulemusel. Ala on kasutatud ka aiamaana, millest annavad märku seal kasvavad viljapuud. Kuna territoorium on pikemat aega seisnud kasutusest väljas, kasvab alal ka isetekkelisi puid (peamiselt vahtrad).

Planeeringualal ei asu ja sellele ei ulatu looduskaitselisi ega tehnovõrkudest tulenevaid kitsendusi.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.2. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala mõjuala hoonestus on eriilmeline, st hooned erinevad nii ehitamise aja, hoonestuslaadi kui arhitektuurilise välisilme poolest.

Piirkonna vanema hoonestuse puhul (Puiestee tn-st kesklinna poole) domineerivad väikesemamahulised korter- ja üksikelamud; uuem hoonestus jääb Raatuse tn äärde, kuhu on viimasel kümnendil rajatud mitmed ärifunktsiooni osakaaluga (bürood) kortermajad. Vanemad hooned on valdavalt kahekorruselised, sh on kahekorruseliste hoonete puhul teine korrus tihti katusealusena; uuemad hooned on lamekatusega ja vähemalt neljakorruselised. Raatuse tn on kaldega kesklinna suunal, mistõttu on hoonetel tihti osaline kõrge sokkel või soklikorrus.

Planeeringualast loodes, Puiestee tn 77, 79 ja 81 kruntidel asub Tartu linnas unikaalne kolmekorruseliste stalinistlikus stiilis hoonete kompleks.

Mõjuala olemasoleva hoonestuse välisviimistluses on peamiselt kasutatud krohvi, horisontaalset laudist ja tellist.

Planeeringualast üle Puiestee tänava jääb endine sõjaväe territoorium, kus kehtivad kolm detailplaneeringut: *Puiestee, Kasarmu, Rooski ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering* (kehtestatud 2010) ja *Puiestee 114 krundi, Tüve tn pikenduse, Jaamamõisa tn ja Puiestee tn vahelise ala detailplaneering* (kehtestatud 2008, osaliselt tunnustatud kehtetuks 2017) ja *Raadi linnaosas asuva riigikaitsemaa detailplaneering* (kehtestatud 2013). Esimese nimetatud planeeringuga on Puiestee tn äärde (käesoleva planeeringuga seotud mõjualasse) kavandatud kolmekorruselised korterelamud ja riigi või kohaliku omavalitsuse asutus. Nimetatud hooneid pole käesolevaks ajaks ehitatud.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on tänu kesklinna suhtelisele lähedusele (Raekoja plats jääb ca 1,2 km kaugusele) ja Raatuse kui äritänav mõjule head. Lähimad bussipeatused on Puiestee ja Jaama tn-l (maksimaalselt 300 m kaugusel).

Tehnilise taristuga liitumise (teed, tehnovõrgud) võimalused korterelamute ehitamisel on head. Lähim kool (Tartu Raatuse Kool) ja lasteaed (Kivike) jäävad ca 500- 800 m kaugusele kesklinna suunal, mistõttu võib ka sotsiaalset taristut pidada heaks.

Üldplaneering näeb kvartalis, kuhu jääb planeeringuala, ette korterelamute arendamist (vt ptk 2.3.). Käesolev planeering on esimene üldplaneeringu kehtestamise järgselt koostatav detailplaneering nimetatud kvartalis, mille realiseerumise tulemusel tihendatakse olemasolevat keskkonda. Maapinna kõrguste vahe, olemasoleva

tänaväärse hoonestuse ja kõrghaljastuse tõttu ei ole planeeritav hoonestus valdavalt nähtav ei Jaama, Puiestee ega Raatuse tänava suunalt. Arvestades naaberkruntide olemasolevat hoonestust, mille ehitisealused pinnad varieeruvad suuresti (alla 100 m<sup>2</sup> planeeringualaga külgneval osal Puiestee tn ääres, Puiestee tn 81 hoone 754 m<sup>2</sup>, Jaama tn 52 elamu 510 m<sup>2</sup>, Jaama tn 56 hoone 355 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>, on uushoonestus kavandatud tingimusel, kus hoonestus ei tohi ületada 300 m<sup>2</sup> ühe hoone kohta. Uushoonestuse kõrguse määramisel on samuti arvestatud naaberhoonete kõrgustega ja lubatud on kavandada kõrgem maht krundi osas, kus ka olemasolev naaberhoonestus on kõrgem (Puiestee tn 81 krundi poolisel küljel, kus Puiestee tn 81 hoone harja absoluutkõrgus on 66,29 m). Valdav planeeritud kõrgus järgib naaberkruntidel Puiestee tn 91a, 93 ja 93a asuvate hoonete sarnast kõrgust (vahemik 55,20 m/abs – 57,39 m/abs). Nimetatud parameetrid tagavad piirkonda sobiva uushoonestuse rajamise, mis ei ole oma mahult oluliselt suurem ega väiksem olemasolevast hoonestusest.

Planeeringuala asukoht ning selle mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on nähtavad joonisel nr 1.

## 2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

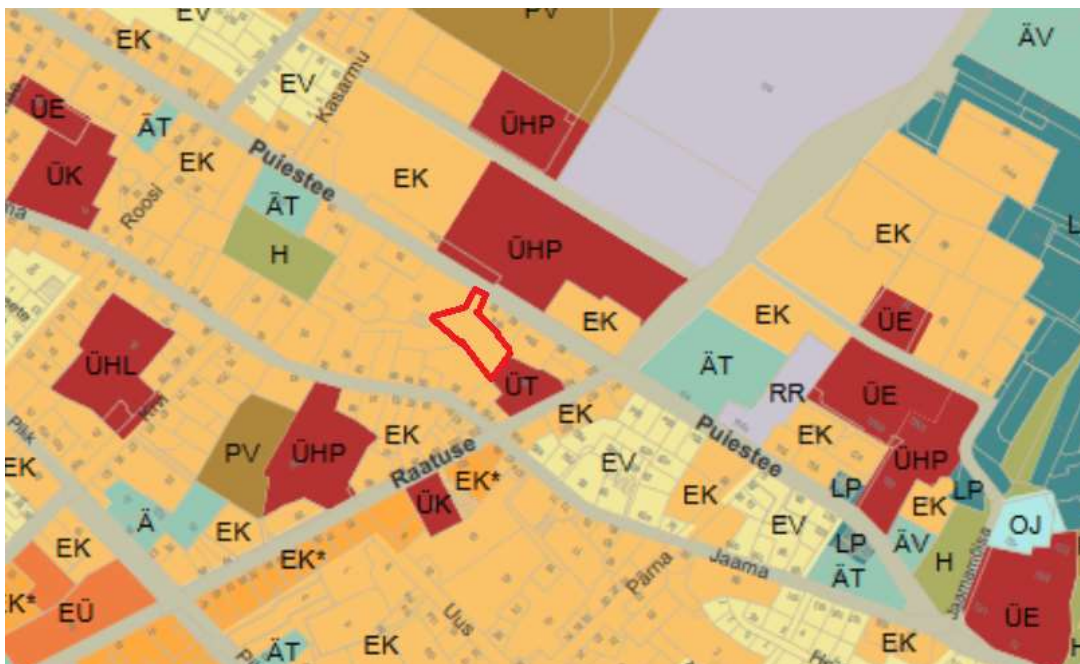
Planeeringuala asjakohaseks strateegiliseks dokumendiks on *Tartu linna üldplaneering 2030+ (2017)*.

Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) asub planeeritav ala korterelamu maa-alal Ülejõe asumis kvartalis Ü11 (vt skeem 2).

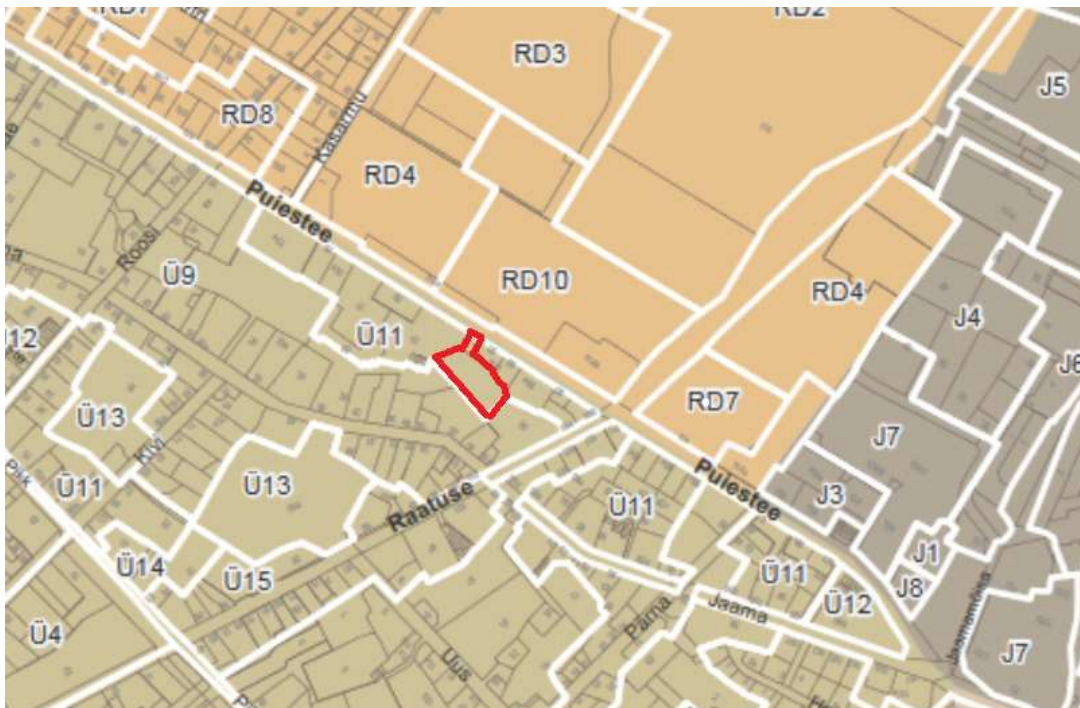
Arvestades kesklinna lähedust, on kvartalis Ü11 üldplaneering seadnud eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk-järgulise asendamise uutega. Hoonete lubatud korruselisus on kuni 3. Ehitusõiguse määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestusstruktuuri. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse suurima lubatud kõrgusega 1,2-1,5 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad või tõkkepuud. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

---

<sup>1</sup> Ehitisealused pinnad on kajastatud ehitisregistri andmetel



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 2 Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. EK tähistab korterelamu maa-ala, ÜT tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaustuse maa-ala, ÜHP kooli maa-ala.



**Skeem 2.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 3 Maa- ja veealade üldised ehitustingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Planeeringuala jääb kvartalisse Ü11.

Üldiste tingimustena näeb üldplaneering ette, et korterelamu juhtotstarbega aladel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb korterelamu krundile kavandada laste mänguväljak. Võimalik on ka ühise mänguväljaku kavandamine. Kortrite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus

Üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala on võimalik täpsustada planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

Üldplaneering sätestab, et korterelamu maa-aladel on õuealadel oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile. Samuti peab lahenduste väljatöötamisel arvestama, et märkimisväärse osa krundi pinnast võtab parkimine ja prügimajandus. Uue hoonestusõiguse kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikeselisematesse õuealadele. Parkimine ja prügimajandus tuleb kavandada tänavapoolsesse ja/või varjulisesse külge. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ja päästetehnikale, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peavad krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid, soovitatavalt katusealused. Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liikumine peab olema ohutu ja arusaadav.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega ei nähta ette Puiestee tn 85 krundi piiride muutmist, kuid krundi on soovi korral hilisemalt lubatud kavandatavate hoonete vahel jagada väiksemateks kruntideks detailplaneeringut koostamata arvestusega, et oleks tagatud juurdepääsud, parkimine jm vajalik.

### 3.2. KRUNDI HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse; joonistel on ühtne leppemärk nii maapealse kui –aluse kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest.

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonete paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada üldplaneeringu üldiste tingimustega korterelamu juhtotstarbega aladel, naaberhoonestuse paiknemise (tuleohutus) ja normikohase parkimislahenduse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

### 3.3. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed<sup>2</sup> on järgmised:

- Kahe korteriga elamud (11210);
- Kolme või enama korteriga elamud (11220).

Kohalikul omavalitsusel on õigus täiendavalt lubada loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad kokku planeeritud sihtotstarbega.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

### 3.4. JUURDEPÄÄSUTEUDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3. Lahendust on lubatud täpsustada projekteerimise käigus arvestades planeeritud põhimõtteid.

Juurdepääs krundile on planeeritud Puiestee tn-lt. Krundisisene liikluskorraldus ja juurdepääsuteed eraldi nii sõidukitele kui jalakäijatele tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse paiknemisest. Sõidukite juurdepääs parkimisalale hoone mahus on lubatud nii panduse kui autoliftiga.

Normikohane sõidukite parkimine (sh jalgrattaparklad) tuleb lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimiskohtade laiused, arvestus). Hoone mahus parkimisalale tuleb võimalusel juurdepääs lahendada arvestades vähemalt standardis toodud parkimishoone panduse soovitatava pikikaldega. Põhjendatud juhul on projekteerimisel lubatud kasutada standardist erinevat lahendust. Põhjendus tuleb esitada projekti koosseisus. Kui projekteeritavast kaldest tulenevalt on vajalik erihoolitus, tuleb see projektis ette näha.

Krundisiseste teede ja parklate projekteerimisel tuleb tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 3.6.) ja normikohane parkimiskohtade arv, sh arvestada, et krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui haljastatav osa. Kortereid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Valdav enamus parkimist tuleb kavandada hoone mahus, osaliselt on parkimine lubatud lahendada avaparklana. Kui kavandatakse hoone mahust väljapoole jäävaid jalgrattakohti, tuleb need ette näha varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Standardi kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelites 1 ja 2.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele (sh arvestada, et tegemist on reljeefist tingitult kaldega teega). Projekteerimisel tuleb tagada hooneosade vahel tasapinnaline ühendustee. Kui krundi siseselt kavandatakse jalakäiguteedele treppe, peab neile lisama siinid. Planeeritud krundisisesed teed tuleb siduda avalike teedega.

**Tabel 1. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)**

Krundi aadress	Näitlik korterite arv	Kohtade arv vastavalt standardile
Puiestee tn 85	27 korterit	$(27 \times 1,4^3) = 38$

<sup>2</sup> Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

<sup>3</sup> Arvestatud toalisuse keskmine (1-2-toalised norm 1,3 ning 3- ja enamatoalised norm 1,5)



**Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)**

<i>Krundi aadress</i>	<i>Näitlik korterite arv</i>	<i>Kohtade arv vastavalt standardile</i>
Puiestee tn 85	27 korterit	(25/0,5)=55

### 3.5. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 3.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Ehitusõiguses toodud hoonestuse kõrguse ja sügavuse määramisel on arvestatud, et +/- on ca 43,90 – 47,10 m/abs. Hoonestuse +/- kõrgust on lubatud projekteerimisel täpsustada arvestades, et selle tulemusel ei tohi ületada ehitusõiguses määratud hoonestuse kõrgust ja sügavust.

Ehitusõiguse kohaselt moodustavad suurima lubatud ehitisealuse pinna kokku kolm hoonet. Vältimaks suure monotoonse hoone teket, tuleb hoonete arvu vähendamisel arvestada, et ühe hoone ehitisealune pind ei tohi ületada 300 m<sup>2</sup>.

Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada, et sõidukite parkimine ja prügimajandus jääksid krundi varjulisesse külge ning puhkealad päikeselisemasse osasse; samuti tuleb tagada piisav päikesevalgus planeeritud ja naaberhoonetes.

Projekteerimisel tuleb ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Kaldkatuse korral peavad paneelid olema katusega ühes tasapinnas. Lamekatuse korral osana arhitektuursest lahendusest.

Võimaliku jäätmemaja asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos krundi ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt, sh võimalik jäätmemaja lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeringualale lähimad ehitusgeoloogilised uuringuid on varasemalt tehtud Puiestee 93a krundil 1960-ndal aastal. 1973-ndal aastal on tehtud uuring Raatuse tn-l vahemikus Narva mnt kuni Puiestee tn ja 1962-l aastal on tehtud uuring, mis hõlmas ka Roosil tn-t. Kuna pinnase reljeef ja geoloogiline ehitus on vaadeldavas piirkonnas keerulised, ei saa nimetatud uuringute andmeid interpoleerida uuritavale krundile, kuna jäävad liiga kaugemale.

Projekteerimiseks ja ehitamiseks piisavate andmete saamiseks tuleb ehitusgeoloogilised uuringud teha põhjalikumad kui lauskmaal.

Varasemate ehitusgeoloogiliste uuringute järgi on krundi ülemises osas liivakivist aluspinnas, mis on kaetud saviliiv moreeni ja liivaga. Nõlva alumises osas võib olla nii moreeni, liiva kui ka segiaetud ja muda sisaldavat pinnast.

Ehitiste projekteerimiseks tuleb teha vähemalt kuus-seitse puurauku. Kaks uuringupunkti tuleb teha üles nõlvadele, üks krundi loodenõlvale ja teine kirdenõlvale. Ehitusalale peab tegema vähemalt neli puurauku. Samuti tuleb teha kirdenõlva uuringuks vähemalt üks puurauk, projekteeritava juurdepääsu tee alla.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama nõlva stabiilsuse (nt tugimüür vm lahendus mis tuleb anda projekti koostamisel), et ei kahjustataks ümbritsevaid hooned, sh võimaliku ehituse ajal tekkiva vibratsiooni käigus. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

### 3.6. HALJASTUS JA HEAKORD

Puiestee tn 85 krundil kasvavad mitmed vilja- ja lehtpuud, kuid väärtuslik säilitamist vääriv haljastus puudub. Krundil kasvav haljastus on lubatud likvideerida. Joonisel ei ole kajastatud likvideeritavaid puid üksikpuudena, st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävate puude likvideerimine. Soovitav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui selle asukoht, puuliik ja tervislik seisund seda võimaldab.

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse ala tuleb arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Haljastuse kavandamisel arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (pöösaste jaoks mullakiht vähemalt 40 cm, puude istutamiseks tõstetud pinnas jne).

Hoonestuse paigutamisel tagada päikeselisemas piirkonnas (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus) kompaktned/kompaktsed haljasala(d) mängu- ja puhkeala(de)ks.

Puiestee tn 91 // 91a kinnistu omaniku soovil on planeeritud 1,8 m kõrguse plankaia rajamine Puiestee tn 91 // 91a ühisel piiril juurdepääsutee kõrval. Mujal krundi piiridel on piire lubatud lahendada (ei ole kohustus) kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse. Suurim lubatud piirde kõrgus on 1,2 - 1,5 m järgides samas naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Turvakaalutlustel on lubatud piirata mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

## 3.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel tuleb arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

### 3.7.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/161, 07.03.2019.

Puiestee tn 85 kinnistu veeühendus on planeeritud Puiestee tn De 160 veetorustikust. Projekteerimisel varustada kinnistu veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Veeühendustoru tänavatorustikust tuleb kavandada (koos veemõõdusõlmega) tänava suhtes lähimasse hoonemahtu, kaugema hoonemahu veega varustamine tuleb ette näha hoonetevahelise torustikuga.

Planeeringuala asub Puiestee tn-st oluliselt madalamal, mistõttu isevoolse kanalisatsiooniühenduse rajamine Puiestee tn torustikku ei ole võimalik. Isevoolse kanalisatsioonisüsteemi tagamiseks on eesvooluks ette nähtud Raatuse tn reoveetorustik De 315 servituudiga läbi Jaama tn 56 kinnistu.

Jaama tn 56 kinnistule on planeeritud tehnovõrkude koridor, millele tuleb seada servituut ja projekteerida reoveetorustik Raatuse tänaval asuvast eesvoolust Puiestee tn 85 kinnistule. Liitumispunkt ühiskanalisatsiooniga jääb Raatuse tänavale, tänava poolt esimese kinnistu piiri kõrvale. Kanalisatsiooniühenduse rajamisel tuleb rekonstrueerida olemasolev torustik ja sealt edasi rajada uus torustik kuni Puiestee tn 85 kinnistuni.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud Raatuse tn sademeveetorustik De 250. Torustik on planeeritud läbi Jaama tn 56 kinnistu kavandatud reoveetorustiku kõrvale. Liitumispunkt sademeveekanaliseerimisega jääb Raatuse tänavale, tänava poolt esimese kinnistu piiri kõrvale.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parkla(te) sademevee puhastamiseks näha projektis ette I-klassi liiva-õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku ja naaberkinnistutele on keelatud.

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee ärajuhtimise projekteerimiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

### 3.7.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 320808 (väljastatud 14.01.2019).

Elektriline aadress: Piirkonna alajaam: ÜLEJÕE 110/35/10 Toitefiider: KASARMU:QLE  
Jaotusalajaam: Kasarmu 43:(Ülejõe).

Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid Puiestee tn ääres.

Elektrivarustuseks on planeeritud sissesõidutee äärde jaotuskilp ja kahekohaline liitumiskilp. Kilbi elektrivarustus on planeeritud Puiestee tn ääres olevast 0,4 kV maakaabelliinist. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Krundi sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast ja kavandatud liikumisteedest.

### 3.7.3. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 4/19 (15.01.2019).

Planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda ja soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna kaugküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojusvõrgu ühendus on ette nähtud kinnistul Jaama tn 56 olevalt soojustorustikult (DN80) (servituudiga läbi Jaama tn 56 kinnistu).

Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

### 3.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 31501713 (väljastatud 28.01.2019, kehtivad kuni 27.01.2020).

Puiestee tn 85 krundil puudub olemasolevalt sidekanal ja optiline kaabel. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpppunktist (sidekaev 2083) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Puiestee tn äärde krundipiirile on planeeritud sidekaev. Planeeritud sidekaevust on ette nähtud 50 mm sidetoru kuni Telia sidekanalini Puiestee tn-l. Olemasolevale sidetrassile tuleb paigaldada sadul. Planeeritud sidekaevust tuleb viia 50 mm sidetorud mõlemasse hoonesse. Alates sidekaevus 2083 asuvast jätkust tuleb paigaldada 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni (paigaldada sinna jätk FOSC400-A8). Planeeritud jätkust mõlemasse hoonesse viia 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Splitteri lahendus selgitatakse välja projekteerimise käigus, kui on teada täpne korterite arv.

Hoonete sisevõrgud tuleb ehitada PON tehnoloogial vastavalt juhendile *Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades*.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused planeeritava alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

### 3.7.5. GAASIVARUSTUS

Gaasivarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Gaasivõrgud tehnilised tingimused PJ-17/19 (väljastatud 10.01.2019).

Planeeringuala asub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugküttepiirkonnas. Hoonete varustamine maagaasiga mitte kütte otstarbeks on võimalik Puiestee tn-l olemasolevast maagaasi B-kategooria gaasitorustikust.

Gaasivarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused peale gaasivõrguga liitumise lepingu sõlmimist.

### 3.7.6. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarbest tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (korterelamu) alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk alal 10l/s 3 tunni jooksul.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevast hüdrandist Puiestee tn-l Puiestee tn 91 // 91a ja Puiestee tn 93 kinnistute nurga kohal.

Ehitisesisene, sh maa-alune tuletõrjeveevärk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

## 3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jääb planeeritud hoonestus eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks on

TP-2. Konkreetse hoone tuleohutusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone tegelikust kõrgusest, korruselisusest ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Olemasolev hoonestus kinnistutel Puiestee tn 91 // 91a, Puiestee tn 93, Puiestee tn 93a ja Jaama tn 52 jääb planeeritud hoonestusalale lähemale kui 8 m. Kui planeeritud hoonestust soovitakse rajada nimetatud ehitistele lähemale kui 8 m, tuleb rakendada ehituslikke abinõusid tule leviku piiramiseks.

### 3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonetesse) ja parklate valgustatus. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

### 3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Oluline on rõhku pöörata nõlva stabiilsuse tagamisele.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojekti näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Planeeritud hoonestusalad suhtes suurima lubatud ehitisealuse pinnaga ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus arvestades maapinna reljeefi ja ilmakaari võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui olemasolevates naabrusesse jäävates hoonetes.

Olmejäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad

kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla või rajada süvamahutid.

Ehitatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Pinnasesse on lubatud imutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne imutamist puhastada ja see peab vastama kehtestatud nõuetele.

### 3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeritud tehnovõrkudele tuleb seada ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Servituudi seadmise vajadus on Jaama tn 56 kinnistule Puiestee tn 85 kinnistu kasuks tehnovõrkude koridori rajamiseks. Tehnovõrkude koridori jäävad planeeritud sooja-, kanalisatsiooni- ja sademeveetrass.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÖIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringulahenduse realiseerimisel ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Ehitusloa saamise eelduseks on teostatud ehitusgeoloogilised uuringud ja väljaehitatud planeeringukohased rajatised, sealhulgas sademeveekanaliseerimine.

Planeeritud tehnoorkude koridori kavandamisel läbi Jaama tn 56 kinnistu on vajalik koostöö Jaama tn 56 kinnistu igakordse omanikuga nii projekteerimisel kui enne ehitustööde algust.



## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- Elektrilevi OÜ, Yulia Dun. Kooskõlastatud digitaalselt 21.10.2019 tehnoorkude joonis .pdf formaadis ja seletuskiri .pdf formaadis koos kooskõlastuskirjaga. Kooskõlastus nr 3980996843. Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- AS Tartu Keskkatlamaja, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose. Üle vaadatud digitaalselt 21.10.2019, nr SN: 1019-ADD3-D85B. Digitaalne koostöö tempel asub tehnoorkude joonisel digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Telia Eesti AS, Aleks Kask. Kooskõlastatud digitaalselt 25.10.2019 tehnoorkude joonis .dwg formaadis ja seletuskiri .pdf formaadis koos kooskõlastuskirjaga. Kooskõlastus nr 32836900. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- AS-i Tartu Veevärk poolt üle vaadatud 23.10.2019, nr 841, /alkiri/. Koostöö tempel asub tehnoorkude joonisel.
- AS Gaasivõrk, vanemspetsialist Peeter Jansons. Kooskõlastus nr 349, 14.11.2019. Kooskõlastuskiri asub digitaalsete materjalide hulgas ja väljavõte lisade kaustas.
- Päästeameti Lõuna päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo nõunik Margo Lempu. Kooskõlastatud digitaalselt 18.12.2019, kooskõlastus nr K-ML/68. Kooskõlastus asub digitaalsete materjalide hulgas ja digitaalalkirja kinnitusleht lisade kaustas.
- Jaama tn 56 kinnistu omanik, Ain Erkmaa. Nõusolek tehnoorkude kavandamiseks läbi Jaama tn 56 kinnistu, 08.07.2019 e-kiri.