

Linna üldplaneeringus on määratud Tervishoiu tn 17 krundile täpsemad ehitustingimused on määratud Veeriku asumis VE4 järgi. *Olukorrad ja tingimused*
Sis. v. 1. ja 2. ...

- 1) Planeeringuala lähipiirkonna hoonestuses on üksikelamud ja korterelamud.
- 2) Üksikelamud on valdavalt kahekorruselised lame- ja viilkatustega. Esineb ka väga massiivseid kolmekorruseliseid üksikelamuid. Kortterelamud on kahekorruselised ja katusealuse korrusega. Tervishoiu tn 17 krundile kavandatava korterelamu kõrguse ja mahu määramisel on lähtutud planeeringuala lähipiirkonnas solemasolevate hoonete näitajatest ning kruntide täisehituse protsentidest. Nikolai Lunini tänava äärsed korterelamute ehitusjoon on krundi tänavapoolsel piiril.

Lähiumbruse hoonestuse analüüs ning planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehitustililikud seosed on kujutatud joonisel 2.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Tervishoiu tn 17 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
 - 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
 - 3) hoonete suurim lubatud kõrgus; *kes ainult maa-alune korrus*
 - 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind. *kes ainult 1. and?*
- Tervishoiu tn 17 krundile määratakse ehitusõigus- ühe maazatuse korrusega korterelamu (kood 11222 - muu kolme- või enam korteriga elamud) ja jäätmete kogumiseks ühe varjestava rajatise ehitamiseks.

Olemasolev lagunenud elamu ja puukuurid on ette nähtud lammutada.

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

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Tervishoiu tn 17 planeeritava kortermaja hoonestusala on paigutatud võimalikult kaugemale naaberkruntide (N.Lunini tn 15 ja Tervishoiu tn 15b) piiridest ning võimalikult tänavate *naid in* *Teisimoodis* *joonis...*

äärde. Arvestades väljakujunenud ehitusjoont on uus korterelamu kavandatud Nikolai Lunini tänava poolsele krundi piirile, tehes väikese taandumise vaid tulenevalt krundi kujust.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurem kui planeeritud korterelamu. See annab võimaluse valida projekteerimise käigus hoonete parim lahendus.

Hoonestusala määramisel on lisaks eelnevalt lähtutud tuleohutuskujudest ja naaberhoonete paiknemisest.

Kõvakattega pindade osakaal krundil ei tohi ületada haljastatavate alade osakaalu.

Uushoonestus on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Tervishoiu tn 17 krundile rajatakse juurdepääs Tervishoiu tänavalt. Nikolai Lunini tänava poolne sõidukite sissepääs krundile suletakse.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt kõvakattega avaparklas.

Parkimiskohtade arvu ja paigutust on lubatud hoonete projekteerimise käigus täpsustada sõltuvalt kavandatavate korterite toalisusest, tingimusest, et hajakatuse osakaal ei vähene.

Parkimine tuleb lahendada krundisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EYS 843:2016 „Linnatänavad“.

Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik- Korruselamu (korruselamute alal)	Sõidukite parkimisnormatiiv / planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrataste parkimisnormatiiv/ planeeritud parkimiskohtade arv
1-2-toaline korter	1,3 kohta/krt kohta-1,3*6 krt=7,8 8 kohta	1 koht 0,5 krt kohta- 13 krt / 26 kohta
≥ 3-toaline korter	1,5 kohta/krt kohta- 1,5*7krt=10,5 10,5 kohta	
Kokku:	Normatiivne- 18,5 kohta planeeritud- 19 kohta	Normatiivne-26 planeeritud- 26

Jalgrataste kohtakohad paigutatakse peamiselt hoonete hoidjate *veerikute* krundite ning nende asukoht määratakse hoonete projekteerimise etapis *veerikute* lähtuvalt standardist EYS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

vt ka sk 5.9.

Tervishoiu tn 17 krunni detailplaneering

Liikluskorralduslikke muudatusi lähtinavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kaheksauneline liiklus Tervishoiu ja Nikolai Lumini tänavatel. Planeeringuala ulatuses on Tervishoiu tänava äärde kavandatud kinnise sõidusuuna, juurdepääsud krunnidele ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krunni reljeefi muutumisi planeeringuga ei kavandata. Krunnidele on kavandatud haljassala ning mänguväljak. Krunni naabrite poolsetele piiridele on ette nähtud ighalja heki istutamine. Heki istutuskõrgus peab istutamise ajal olema vähemalt 1,2m. Haljastuse kavandamisel tuleb vähemalt 10% ulatuses krunni haljastusest kavandada kõrghaljastust. Tartu Linnavalitsuse arboristi 14.02.2018.a hinnangu alusel on keset Tervishoiu tn 17 krunni kasvav vaher mitte väga väärtuslik puu, mis on mõistlikum likvideerida ja asendada mõne uue kõrgemakasulise puuga. Uue puu liik ja täpne asukoht leitakse projekteerimise faasis. Kõrghaljastuse tuleb kavandada puuhõrged, mis kasvavad vähemalt 7m kõrguselt. Planeering näeb ette olemasoleva lagunenud piirdeaia asemele puidust piirdeaia (kõrgus ca 1,6m) rajamise.

Piirdeaia kujundus määratakse lähtuvalt hoone arhitektuurist projekteerimise käigus. Tänaväärseid väravad ei tohi avaneda tänava maale. Piirrete paigutus ja haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitanud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Planeeringuga kavandatud hoonestusala asub lähimatest hoonetest kaugemal, kui 8m ja täiendavaid ehituslikke abinõusid tule leviku piiramiseks ei rakendata.

Planeeritud korterelamu puhul on minimaalseks tulepüvisusklassiks TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüvisusklassiga hoonete rajamist. Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant nr 487 asub planeeringualast ca 60m kaugusel Tervishoiu tn 15 hoone ees tänaval.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasoleva elamu tehnovõrkude ühendused likvideeritakse. Planeeritava elamule ehitatakse uued võrguühendused.

VEESIJA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele nr INF/497 tuleb N.Lunini tänavalt kulgev olemasolev veetoru De 32 katkestada hargemiskohas tänavatorustikuga. Hoonele on ette nähtud rajada uus veetühendus Tervishoiu tänavalt.

Olemasolev kanalisatsioonitorustik likvideeritakse, Tervishoiu tänavalt rajatakse hooneni uus kanalisatsioonitorustik.

SADEMEVEESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele suunatakse Tervishoiu tn 17 krunni sademevesi Nikolai Lumini tänaval asuvasse sademeveekanalisatsiooni torustikku. Krunni sademevee- ja dreenaazivee juhtimine krunni olmekanalisatsiooni torustikku või naaberkrundidele on keelatud. Parkla sademevesi (sh lume sulamise vesi jms.) tuleb enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada mudaja õlipüüduris.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava krunni elektrivarustus lahendatakse 0,4kV maakaabliga olemasolevast liitumiskilbist. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel.

Hoone ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

Kibp töödele viidetakse Tavv. 17 krunni.

KÜTE

Planeeritava hoone kütte lahendamiseks on kolm peamist alternatiivi-kaugkütte, gaasikütte või maakütte.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 160/17 on kaugküttega liitumine võimalik Veeriku tänava soojatorustiku (DN200) sobival lõigul. Kinnistule tehtaavale haruühendustele tuleb kavandada peatorustikult sulgarmatuuri.

Vastavalt Eesti Gaas AS 15.06.2017.a andmetele on planeeritava hoone gaasikuttega varustamiseks võimalik luua gaasiühendus Viljandi mnt 14 krunni juures asuvas gaasitorustikust.

Enne projekteerimise asumist tuleb vastava tehnovõrgu valdajalt taotleda uued täpsustavad tehnilised tingimused.

Lubatud on kasutada ka maakütet, soojuspumpasid, päikesepeatareisid jms. alternatiivkütetallikaid. Maakütete kavandamisel tuleb lähtuda linna üldplaneeringus sätestatust.

Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 28730067 tuleb planeeritava korreramule sideühenduse tagamiseks Paigaldada sidekaevu 432 (Puusepa ja Tervishoiu tänavate ristmikul) olemasoleva jätku kõrvale uus jätk FOSSC400-A8. Paigaldada kahe jätku vahele 24 kiuline kaabel. Paigaldada planeeritud jätku 1/4 splitter. Ehitada sidekanal Tervishoiu tn 17 krunnile kas sidekaevust 1948 (otse Tervishoiu tn 17 vastas).

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis 5), kaugemad ühendused (kaugkütte ja gaasi liitumisvõimalused) on näidatud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonisel (joonis 2).

5.8 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal ei ole keskkonnaohhtlike objektide ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Kõll võib positiivse mõjuna välja tuua laugunenud hoonetega kasutusest välja langenud krunni kasutusele võttu kvaliteetse elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piireb planeeringualaga.

Tervishoiu tn 17 krunni detailplaneering
Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine lähitünavate.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada planeeritud jäätmemaja. Jäätmemaja ehitatakse rajatisena ning selle ligikaudne asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 4). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omaval ettevõtetel. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Rammvaiaade kasutamine on keelatud.

Välisviimistluses kasutava kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, puit vms, v.a matkivad materjalid).

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Hoonestuala ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Jäätmemaja ehitamiseks tuleb anda hoone ehitusprojekti.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal 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 planeeringu lahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmistest linnakujunduslike võtetega:

- * oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
 - * krundile sissepääsu piiramine;
 - * territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).
- Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevat:
- * võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
 - * hoida maa-ala korras;
 - * kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

Tervishoiu tn 17 krundi detailplaneering

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) ulatuvad Tervishoiu tn 17 krundile tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused. Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Tervishoiu tn 17 krundile uue korterelamu püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamiseks.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised 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.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustus avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude, sh sademeveekanalisatsiooni väljehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Terv. 17 kr. igakordse omaniku kohustus

Tervishoiu tn 17 krundi detailplaneering

6 Koostöö planeeringu koostamisel ja koostöölased :

Koostöölase asutuse nimetus	Kuupäev	Koostöölase nimi ja amet	Koostöölase asukoht kaustas	Märkused
Telia Eesti AS	16.01.2018	A. Kask	Lisade kaust lk 12	-
AS Tartu Keskkaulaja	05.02.2018	Ü. Roose	Lisade kaust lk 13	-
AS Tartu Veevärk	09.02.2018	P. Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 14	-
OÜ Elektriivi	14.02.2018	T. Borsevitskaja	Lisade kaust lk 15	“Tööjoonised koostöölase täiendavalt, jne.”
AS Eesti Gaas	22.02.2018	T. Ernits	Lisade kaust lk 16	-
Lõuna-Eesti Päästekekus			Lisade kaust lk	-

Kahtlemisvõimalus

← kaudselt § 131 lg 1 tingimused

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Eesti Ühistusmajad OÜ. Käesoleva planeeringu lähtedokumentiks on Tartu Linnavalitsuse 13.06.2017. a korraldus nr 607 "Tervishoiu tn 17 krunni detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust Tervishoiu tn 17 krunnile ehitusõiguse määramiseks uue korterelamu rajamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Mäger Poegadega OÜ poolt 2017. a juulis mõeldistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr. MP-131/17G (kõrgussüsteem BK77).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt suurusega ca 1365m² paikneb Veeriku linnaosas, Nikolai Lumini ja Tervishoiu tänavate ristmikul. Planeeritaval krunnil asub 111m² ehitisealuse pinnaga olemasolev kahe korruseline elamu ja 84m² ehitisealuse pinnaga kuurid. Olemasolevad ehitised on väga lagunenud. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud leht- ja viijapuudega. Katastrüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Tervishoiu tn 17 kinnistu kitsendused

Tabel 1

Krunni aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Tervishoiu tn 17	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Vee- ja kanalisatsioon survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliini

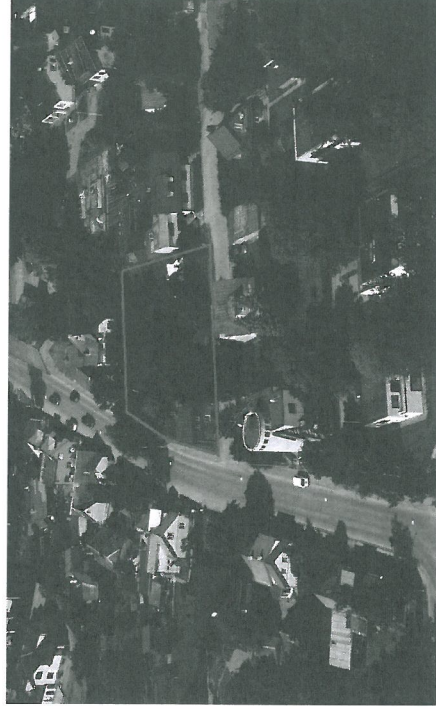
Lisaks paikneb planeeringuala Lehola tn 1 asuva riigikaitse ehitise, Tartu maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndis.

RAID INVEST OÜ

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELJSe andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseaduse alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube. Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade planeeringualale www.maaamet.ee/fotoladu/

Foto 1



Planeeringuala

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehitusliikud seosed

Planeeritavat ala ümbritsevad põhja ja ida küljest kahekorruseliste elamutega krunnid, lääne ja lõuna suunast Nikolai Lumini ja Tervishoiu tänavad. Tervishoiu tn 17 krunnil olemasolev elamu on olnud kasutusel 7 korteriga korterelamuna.

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus Nikolai Lumini tänava idaküljele kavandatud korterelamu maa juhtfunktsiooniga maa-alal. Üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoonete maa-alal.

RAID INVEST OÜ