

# Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneering

Tartu linn

## I Köide



Töö nr: 20011DP3

Tellijä: Embach Ehitus OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,  
volitatud maastikuarhitekt: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tartu 2020



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.6. Tehnovõrgud.....	8
Side .....	8
Elekter .....	8
Vesi .....	8
Tuletõrjevesi.....	9
Reoveekanaliseerimine.....	9
Sademevee kanalisatsioon .....	9
Küte ja gaas .....	9
2.7. Kujad .....	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	10
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	10
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	10
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....	10
2.12. Planeeringu elluviimine .....	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11
4. Joonised ( <i>esitatud eraldi failidena</i> ) .....	13

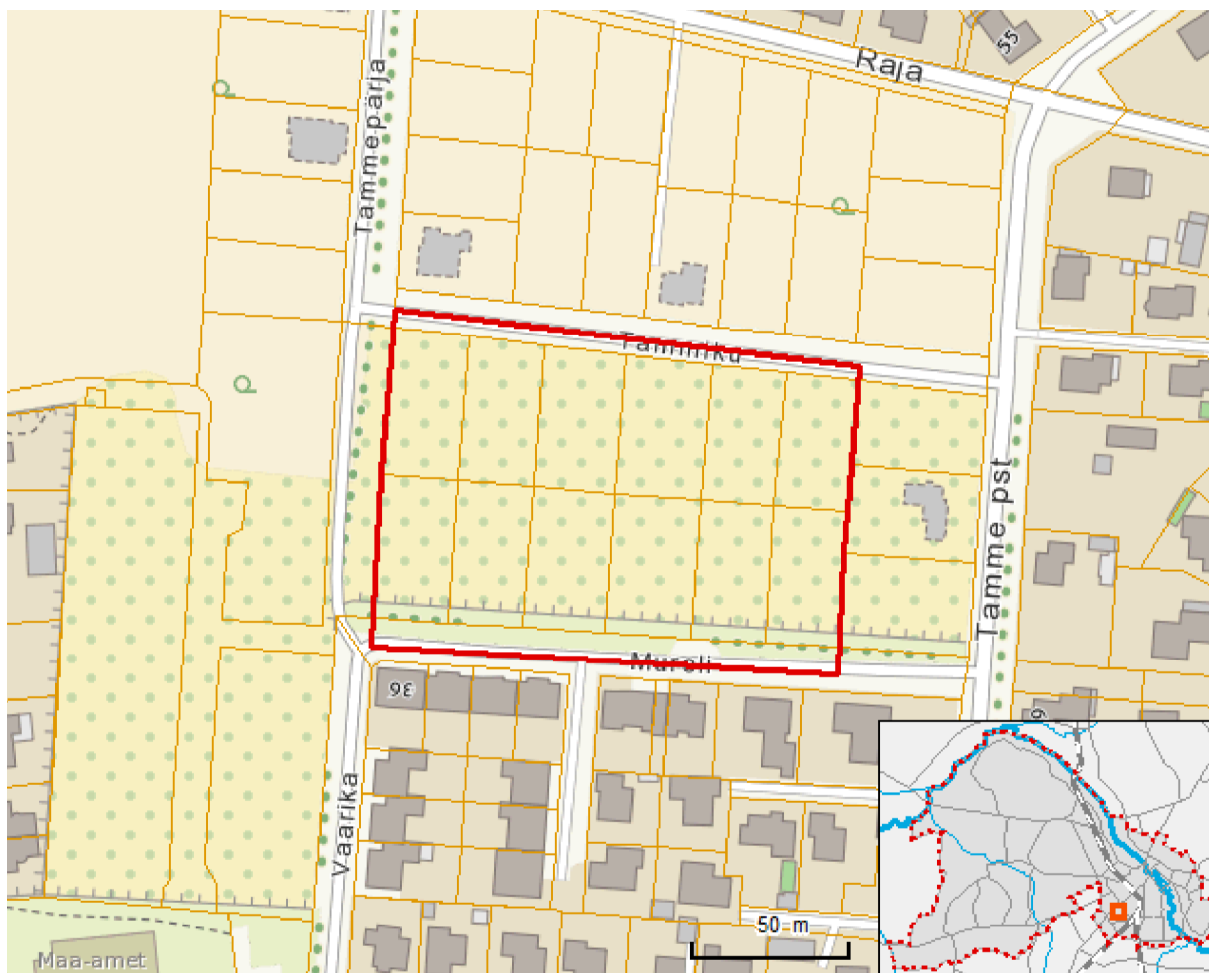




## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Tammelinna linnaosas Mureli ja Tammiku tänavate vahelisele alale jäävaid elamukrunte. Krundid on hoonestamata. Planeeringuala suuruseks on u 1,3 ha.



Planeeringu eesmärk on kaaluda üksikelamutele ehitusõiguse määramise võimalusi.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 16. märtsi 2020. a korraldus nr 296 „Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geoterra OÜ 2020. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 147-2020. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Alale jäävad krundid aadressidega Tammiku tn 2, Tammiku tn 4, Tammiku tn 6, Tammiku tn 8, Tammiku tn 12, Mureli tn 1, Mureli tn 3, Mureli tn 5, Mureli tn 7, Mureli tn 9 ja Mureli tn 11.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 21. aprilli 2005. a otsusega nr 418 kehtestatud Raja 24 krundi detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga on eelnimetatud kruntidel (planeeringus Pos 36-41 ja Pos 45-50) määratud järgmine ehitusõigus: kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-150 m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 7,5 m, hoonete suurim lubatud arv krundil üks põhi- ja üks abihoone. Hooned on planeeritud kahekorruselisena, katusekalle 0-5 kraadi. Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon 5 meetri kaugusele krundi piirist. Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud tänavavõrk, mis tuleb vastavalt etapile välja ehitada. Planeeringuga kavandatavad tänava maa-alad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Sõidukite juurdepääs kruntidele toimub Mureli ja Tammiku tänavalt.

Kruntidel kasvavad leht- ja oksapuud. Planeeringuala reljeef langeb kagu suunas, suurim kõrguste vahe on u 3 m.

Tammiku tänava kruntidele on krundipiirini välja ehitatud tehnovõrkude liitumispunktid. Mureli tänava krunditel tehnovõrguühendused puuduvad.

#### **1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed**

Planeeringuala asub Tammelinnas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal arhitektuurilises üksuses TM7, mille eesmärk on hoonestada maa-alad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, max kõrgus 0,8-1,2 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad peamiselt üksikelamud ja ridaelamud. Planeeringuala vahetus läheduses asuva Mureli tänava olemasolevate hoonete ehitisealune pindala jääb vahemikku 150...200 m<sup>2</sup>, moodustades 25...40 % krundi pindalast. Hooned on valdavalt kahekorruselised ja lameda katusega. Kaugemal kontaktvööndis esineb ka viilkatusega hooneid ning krundi täisehitusprotsent on peamiselt 20...25 % ringis. Hooned asetsevad üldjuhul ühtsel ehitusjoonel.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav sõiduautoga ja jalgsi. Jalgsi liiklemisel esineb kitsaskohti kontaktvööndis asuvatel tänavatel, kus puuduvad kõnniteed. Kõnniteed puuduvad näiteks Raja tänaval, mis ühendab planeeringuala Riia tänavaga. Ka Tamme puiesteel, mis on oluline lasteaia ja koolitee osa, on kõnniteed kohati väga kitsad. Kontaktvööndis puuduvad vaid jalgratastele mõeldud teed ja rajad, seetõttu saab jalgrattaga sõita sõidutee servas või kõnniteel. Lähim bussipeatus asub planeeringualast 300 m kaugusel Riia tänaval.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 Kontaktvööndi joonis.



## 2. Planeeringulahendus

### 2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

### 2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele 1 põhijoonel ja kuni 1 abihoone. Hoonestusala piires on lubatud ka juurdepääsude, parkla ja haljasala ehitamine.

### 2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisus – 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus;
- katuse tüüp ja kalle – lamekatus 0...5 kraadi;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a. klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid. Keelatud imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja ukсед;
- värv - pastelsed heledad toonid kombineerituna valgega või kontrastid – valge-must, lilla-kollane jne;
- ± 0.00 sidumine – lahendatakse projektis;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema avadega. Lubatud on metallpiirded ning hekid. Väravad peavad avanema hoovi poole.

### 2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs kruntidele on planeeritud olemasolevalt Mureli ja Tammiku tänavalt. Tammiku tänav on hiljuti välja ehitatud kahepoolsete kõnniteedega. Mureli tänaval kõnniteed puuduvad ning need on planeeringus näidatud.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisiselt. Iga krundile on arvestatud 2 parkimiskohta, mis on võimalik lahendada hoone mahus või krundil. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse koos hoone projekteerimisega.

### 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on endine EPMÜ katse- ja õppeaed, seetõttu kasvab alal palju erinevat sorti viljapuid, leht- ja okaspuid. Mureli tänava ääres väljaspool kasvab hulgaliselt isekasvanud ja ka tänava elanike istutatud puid.

Krundil kasvavad olemasolevad leht- ja okaspuud, mis jäävad kavandatavale hoonestusalale ning selle vahetusse lähedusse ning Mureli tänava äärde on planeeritud likvideerida. Ka likvideeritavate puude puhul tuleb lähtudes säästlikkuse printsiibist ehk siis olemasolevate väärtuste maksimaalsest ärakasutamisest. Seega tuleb krundil likvideerida vaid neid puid, mis reaalselt jäävad ehitustegevusele ette. Uute puude kasvatamine võtab välja palju aega.



Planeeritava tänavate äärde on ette nähtud rajada alleed (soovitav puuliik on pooppuu, istutuse vahekaugus u 5 m). Olemasolevate tänavate ääres on olemasolevat haljastust osaliselt ära kasutatud ja planeeritud lisaks juurdeistutusi.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 50% krundi pindalast peab olema haljasala. Välialade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidu tee lähistele, asukoht määratakse hoone projektis.

## 2.6. Tehnovõrgud

### Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 22.04.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 33682418.

Tammiku tänava äärsetel kruntidel on sidevarustuse liitumispunkt ehitatud välja krundipiirile. Mureli tänava äärsete kruntide sidevarustuse tagamiseks on planeeritud uus sidekanal alates sidekaevust 5300. Tänava keskele on planeeritud sidekaev KKS2, millest paigaldatakse igale krundile vähemalt 50 mm sidetorud. Katkestada keras olev kaabel sidekaevus 5300 ja paigaldada 12 kuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni KKS2, kuhu paigaldada 1/16 splitter. Splitterit viia igale krundile 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Otsastada kaabel hoones ning splitteris. Eelnevalt vajalik viies jätkus keevitada.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

### Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 28.04.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 348526.

Tammiku tänava äärsetel kruntidel on elektri liitumiskilbid krundipiirile välja ehitatud. Mureli tänava äärsete kruntide Liitumis- ja jaotuskilpide toide on planeeritud olemasolevast Õuna 389 alajaamast maakaabliga läbi Tamme pst 68a ja Õuna tn 18c krunte paralleelselt olemasolevate elektrikaablitega. Ühendus alajaamaga on esitatud joonisel 2.

Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile nii et üks kilp teenindab kahte krunti.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

### Vesi

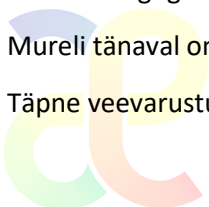
Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevõrk 11.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/330.

Tammiku ja Mureli tänavate vahelises lõigus on olemasolev veetorustiku ringitamise eesmärgil Tammepärja tänavale planeeritud De 110 veetoru. Vaarika-Mureli-Tammepärja ristmikul on planeeritud tänava ehitusalalt väljaulatuv veetoru Muuluka 1 kinnistu suunas.

Tammiku tänava veetorust on tänavaga külgnevatele kinnistutele ühendustorud kinnistu piirini rajatud. Tänaval kinnistu piiri kõrvale paigaldatud ühendustoru maakraanid on liitumispunktiks ühisveevõrguga. Täpne kinnistusisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänaval on planeeritud igale kinnistule eraldi veeühendustoru Mureli tn De 110 veetorust.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.





### **Tuletõrjevesi**

Olemasolevad hüdrandid asuvad Tammiku-Tammepärja ristmikul, Tammiku-Tamme pst ristmikul, Tamme pst-Mureli ristmikul ja Mureli tänaval Mureli 11 kohal.

### **Reoveekanaliseatsioon**

Kanaliseatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/330.

Vaarika-Mureli-Tammepärja ristmikul on planeeritud tänava ehitusalalt väljaulatuv toru Muuluka 1 kinnistu suunas.

Tammiku tänava reoveetorustikust on tänavaga külgnevatele kinnistutele ühendustorud kinnistu piirini rajatud. Täpne kinnistuisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänaval on planeeritud igale kinnistule eraldi ühendustoru Mureli tänava olemasolevast reoveetorustikust.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

### **Sademevee kanalisatsioon**

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/330.

Tammiku tänavale ning Mureli tänavale (lõigus Tamme pst - Mureli 7) on sademeveetorustik ehitatud.

Tammepärja tänavale (Mureli - Tammiku lõigus) ning Mureli tänavale (Vaarika-Mureli 9 lõigus) on sademeveetorustik planeeritud. Selleks pikendada Vaarika-Mureli ristmikul asuvat olemasolevat De 315 sademeveetorustikku.

Vaarika-Mureli-Tammepärja ristmikul on planeeritud tänava ehitusalalt väljaulatuv toru Muuluka 1 kinnistu suunas.

Tammiku tänava sademeveetorustikust on tänavaga külgnevatele kinnistutele ühendustorud kinnistu piirini rajatud. Täpne kinnistuisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänaval on planeeritud igale kinnistule eraldi ühendustoru Mureli tänava sademeveetorustikust.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseatsioonitorustikku on rangelt keelatud.

### **Küte ja gaas**

Planeeringuala ei asu Tartu linna kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada elektrit, soojuspumpasid, päikesepaneele ja maagaasi.

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on AS Gaasimõrk poolt 15.05.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-1759/20.

Tammiku tänava äärsetel kruntidel Pos 1-6 on gaasi liitumispunkt krundipiirile välja ehitatud. Krundisisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänava äärsetele kruntidele Pos 7-12 on planeeritud tänavatorustikust uued gaasiühendused. Liitumispunktid on planeeritud krundi piirile.

Täpne gaasivarustuse lahendus määratakse projektis.



## 2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP3.

## 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

## 2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonningimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada sissesõidutee juurde.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## 2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

## 2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga kavandatavad tänava maa-ala antakse pärast tänava lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale. Tänavade, üldkasutatavate haljastuse, välisvalgustuse, sademevee kanalisatsiooni rajaja määratakse hilisemate kokkulepete käigus. Avalikku kasutusse jäävate rajatiste, tänavate, jalgtänavate, haljasalade ja tänavavalgustuse hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu linn.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ		
2	AS Gaasivõrgud		
3	Telia Eesti AS		
4	AS Tartu Veevärk		
5	Päästeamet		





#### **4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)**

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

