



Raid Invest OÜ  
Tel: +372 510 9000  
E-post: karin@raidinvest.ee

**Töö nr: 66/18**  
**Asukoht: Tartu linn, Ujula tn 51**

---

## **Ujula tn 51 krundi DETAILPLANEERING**

---

**Projektijuht/planeerija**

Karin Raid  
(kutsetunnistus nr 163364)

**Muinsuskaitse eritingimuste koostaja**

Reet Org  
(DIVI Projekt OÜ,  
(muinsuskaitse tegevusluba EMU000087))

**Huvitatud isik**

Aleksandr Tartu

Tartu 2018-2020

---

## Seletuskiri

1.PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2.ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	3
4 .PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LİNNAEHITUSLIKUD SEOSD	5
5.MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	7
6 .PLANEERIMISE LAHENDUS	8
6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine	8
6.2 Krundi ehitusõigus	8
6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine	8
6.4. Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
6.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
6.6. Ehitistevahelised kujad	9
6.7.Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	10
6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	11
6.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine	12
6.10 Servituutide vajaduste määramine	12
6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	13
6.13 Planeeringu rakendamise võimalused	13
7. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	13

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1- Situatsioonijoonis	14
Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	15
Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:500	16
Joonis 4-Põhijoonis , M 1:500	17
Joonis 5-Tehnovõrgud, M 1:500	18
Planeeringu lahendust illustreerivad joonised	19

## 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Aleksandr Tartu. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 13.02.2018. a korraldus nr 137 "Ujula tn 51 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine". Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Ujula tn 51 krundile kuni kahe 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 OÜ Metricus poolt 2017. a oktoobris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr. 17G7926, kõrgussüsteem BK77, EH2000 kõrgussüsteemi ümberarvutus on teostatud 17.05.2019 OÜ Metricus poolt, koordinaatsüsteem L-EST97. Naaberkrundi Ujula tn 49 insolatsiooni analüüsimiseks on koostatud 07. oktoobril 2020.a insolatsiooni arvutus OÜ Fassaadiprojekt poolt (töö nr 20-1515).

## 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav krunt suurusega ca 1650m<sup>2</sup> paikneb Ülejõe linnaosas.

Planeeritaval krundil asub ehitisregistri andmetel 8 korteriga elamu, kaks kuuri, garaaž ja kelder ehitisealuse pinnaga kokku 405m<sup>2</sup>. Olemasolevad ehitised on väga lagunenud.

Krunt on järsu reljeefiga, planeeringuala kõrgeim punkt asub krundi kirdeosas abs 45.86m ning madalaim punkt Ujula tänava ääres abs 34.65m.

Krunt on haljastatud ilu- ja viljapuudega. Katastriüksuse sihtotstarve 100% elumumaa. Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Tehnovõrkude kitsendusi vaata tabelist nr 1.

### Ujula tn 51 katastriüksuse kitsendused

Tabel 1

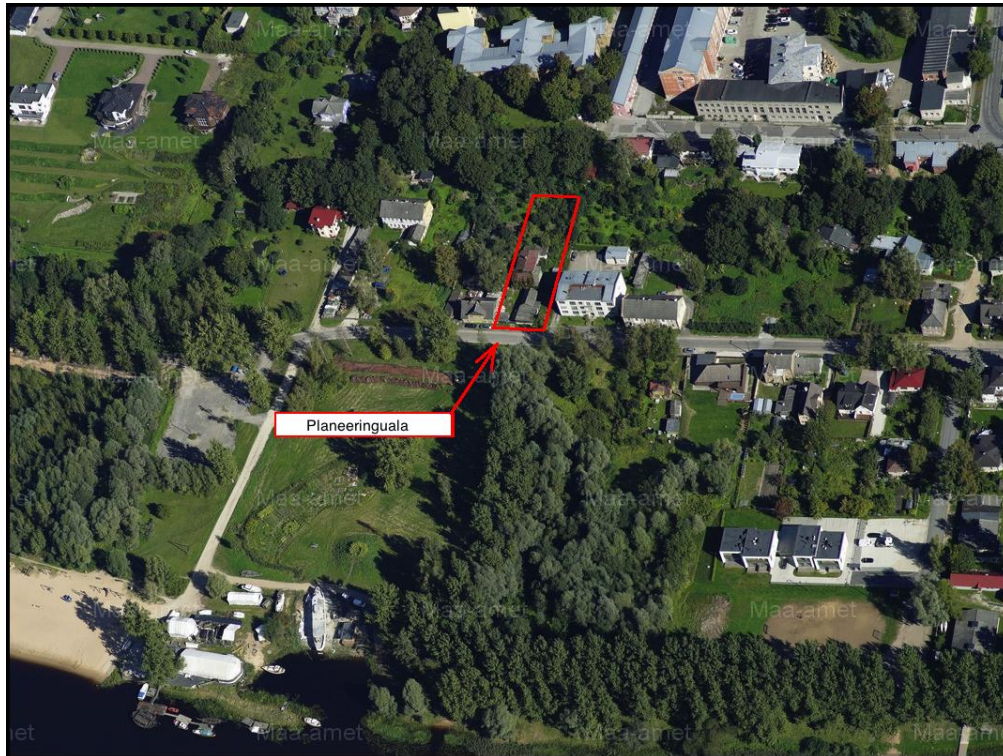
Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Ujula tn 51	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis maismaal	1m mõlemale poole kaablit
	Elektri õhuliin alla 1 kV	1m mõlemale poole liini

Planeeringuala naaberkrundil Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asub ehitismälestis (Haiglahoone, reg nr 7082), mille kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates ning mille kaitsevöönd ulatub osaliselt Ujula tn 51 krundile.

Ujula tänav on freespurukattega ning kõnniteedeta.  
Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud Looduskaitseeaduse 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/](http://www.maaamet.ee/fotoladu/)

Foto 1



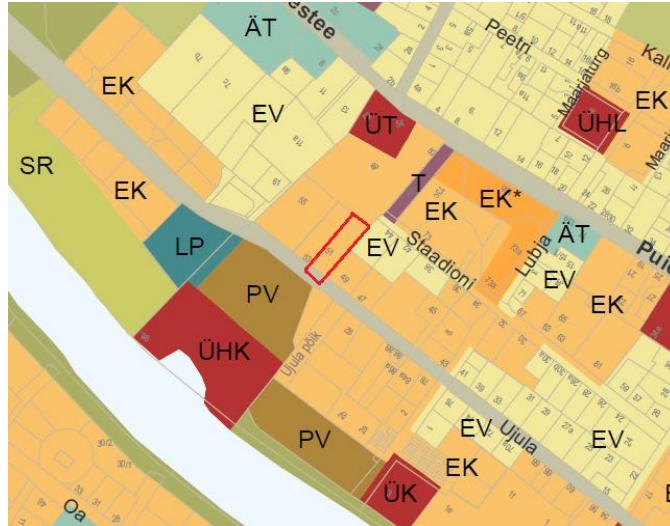
Vaade Ujula tänavalt planeeringualale

Foto 2



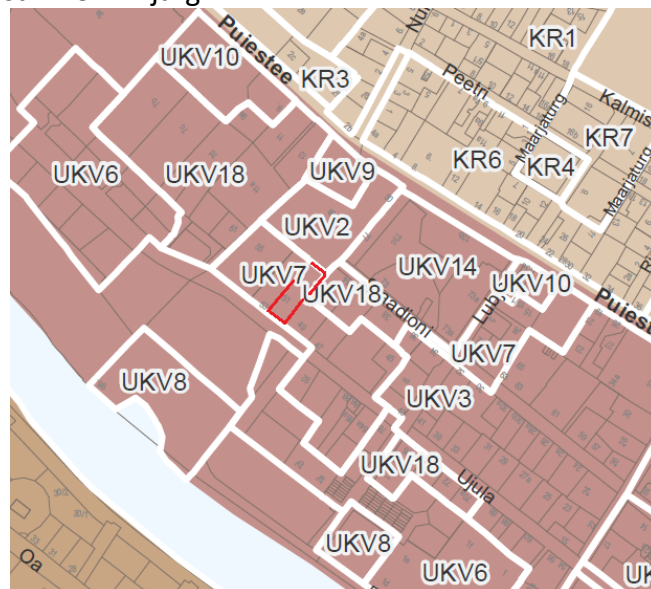
#### 4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud 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-ala.



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 2 Maa- ja veelade üldised kasutamistingimused. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. EK- tähistab korterelamu maa-ala.

Linna üldplaneeringus on määratud Ujula tn 51 krundile täpsemad ehitustingimused Ujula-Kvissentali asumi UKV7 järgi.



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

Antud asumis seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise, korterelamute lubatud korruselisus on kuni 3 korrust ning kruntide suurim täisehituse protsent on kuni 40%.

Üldplaneering näeb ette, et korterelamu juhtotstarbega aladel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgratastele, lapsekäruudele, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb korterelamu krundile kavandada laste mänguväljak. Korteri arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100m<sup>2</sup> krundi pinda, vähemalt 70m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusalasid. Eelnimetatud pindala on võimalik täpsustada planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsi alusel.

Olemasolev Ujula tänava äärne hoonestus on arhitektuuriliselt eriilmeline. Põhihooned paiknevad küll tänava ääres, kuid selgelt välja kujunenud ehitusjoont ei ole. Ka hoonete mahud ja üldilme on väga erinev. Uued elamud vahelduvad tugevalt amortiseerunud vanade elamutega.

Naaberkrundil aadressiga Ujula tn 53 paikneb täielikult amortiseerunud kahekorruline 8 korteriga korterelamu, mille asemele on eeldatavalt kavas perspektiivis uue elamu ehitamine.

Planeeringualast põhja suunas asub Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 kolme korruline ühiskondlike hoonete kompleks, millega antud planeeringuala hoonestamisega otsest seost pole, sest neid eraldab järsk nõlv ja suur maapinna kõrguste vahe.

Lähim uusim korterelamu asub naaberkrundil Ujula tn 49. Ujula tn 49 korterelamu on kolmekorruline ja 12 korteriga. Planeeringualast Ujula tänavat mööda edasi on Ujula tn 69,71,73,75,77,79,81,83 kruntidele 2019.a kehtestatud "Ujula tänava elamukruntide detailplaneeringuga" kavandatud uue korterelamute grupi rajamine. Ujula tänavat mööda kesklinna suunas liikudes on Ujula tn 45 krundile 2010.a kehtestatud „Ujula tn 45 krundi detailplaneeringuga“ kavandatud kahe uue kolmekorruselise korterelamu rajamine.

Seega on üldiselt täheldatav Ujula tänava äärsetel korterelamukruntidel elamuehituse areng, mille käigus vanad amortiseerunud hooned lammutatakse ja nende asemele ehitatakse uued korterelamud. Seni kasutusesta olnud elamumaad hoonestatakse valdavalt kuni 3 korruseliste ning 200 kuni 350m<sup>2</sup> suuruste uute korterelamutega.

Ujula tn 51 krundile hoonete mahtude määramisel on lähtutud:

- naaberkrundil asuva hoone Ujula tn 49 mahust (3 korrust, eh alune pind 371m<sup>2</sup>, abs kõrgus 47,22m, kohustuslik ehitusjoon 5m tänavast);
- Ujula tänavat mööda edasi Ujula tn 69,71,73,75,77,79,81,83 kruntidele detailplaneeringuga kavandatud uue korterelamute grupi hoonete mahtudest

(3 korrust, eh alune pind kuni 350m<sup>2</sup>, abs kõrgus 47.00m, kohustuslik ehitusjoon 5m tänavast);

- Ujula tn 45 krundi detailplaneeringuga krundile kavandatud hoonete mahtudest.

(3 korrust, eh alune pind kuni 340 m<sup>2</sup>, abs kõrgus 47.17m- ümberarvutatuna EH 2000 kõrgussüsteemi, kohustuslik ehitusjoon 5m tänavast) ;

-Ujula tänava äärsetel kruntidel välja kujunenud hoonestuse paiknemisest st lisaks tänaväärsetel hoonetele esineb põhihoonete paigutust ka tänavast eemal- kruntide sügavuses (nt Ujula tn 45 , 55 jt). Seetõttu on ka Ujula tn 51 krundi hoovile kavandatud uus hoone paigutatud krundi sügavusse.

Arvestades Ujula tn 51 krundi kuju, naaberhoonete paiknemist, krundi reljeefi jms on planeeringuga Ujula tn 51 kavandatud hooned mahult väiksemad, kui eelnimetatud võrreldavad hooned. Ujula tn 51 tänava äärsele hoonele on kavandatud kohustuslik ehitusjoon tulenevalt naaberhoone ning planeeritud teiste Ujula tänava äärsete uushoonete järgi - 5m kaugusele tänavast.

Ujula tn on üldplaneeringu kohaselt kohalik jaotustänav ja kuulub kergliikluse põhivõrgu koosseisu. Ühistransporti Ujula tänaval ei kulge ja planeeringualale lähimad bussipeatused asuvad Puiestee tänava ääres.

Lähiümbruse hoonestuse analüüs ning planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

## 5 Muinsuskaitse eritingimused

Detailplaneeringuga hõlmatud Ujula 51 krundile ulatub osaliselt naaberkrundil Staadioni tn 46 // 48 // 50 // 52 // 54 asuva ehitismälestise (Haiglahoone Tartu, Staadioni 48, 1878.a. reg nr 7082) kaitsevööndi piir. Kaitsevööndi ulatus on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

Haiglahoone Tartus, Staadioni tn 48 on kinnismälestiseks tunnistatud kultuuriministri 20.03.1997 määrusega nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ (RTL 1997, 68, 376).

Vastavalt muinsuskaitseadusele on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärgiks tagada:

- kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine.

Planeeringuga kavandatavad muudatused ei avalda mõju oluliselt kinnismälestisele, sest kinnismälestise kaitsevöönd jääb krundi haljastatavale osale ning kavandatav ehitusala ei jääb sellest eemale.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus muinsuskaitse põhimõtetega. Ajalooliselt välja kujunenud teedevõrk ei muutu, krundi kaguosas säilib oluline maastikuelement - Emajõe ürgoru nõlv, säilivad Ujula tänavalt kinnismälestisele avanevad kaugvaatekoridorid. Planeeringuga krundile kavandatav tegevus ei muuda

suurel määral väljakujunenud ruumilist olukorda, ei mõjuta kinnismälestise säilimist ja selle vaadeldavust.

Soovituslik on uushoonete ehitusala planeerida krundi laugemale osale absoluutkõrguseni ca 39 m ning Ujula 49 kinnistu loodepiirist vähemalt 5 m kaugusele, et säiliks vaatekoridor kinnismälestise Staadioni 48 suunas.

Muinsuskaitse eritingimuste tervikteksti vt planeeringu lisade kaustas.

## **6 Planeerimise lahendus**

### **6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine**

Ujula tn 51 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

### **6.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1)krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2)hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3)hoonete maksimaalne lubatud kõrgus;
- 4)hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Ujula tn 51 krundile määratakse ehitusõigus kahe korterelamu (*kood 11222 – muu kolme- või enama korteriga elamud*) püstitamiseks.

Krundil asuvad olemasolevad lagunenenud hooned on ette nähtud lammutada.

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

### **6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine**

Ujula tn 51 krundile määratakse kummagi hoone jaoks omaette hoonestusala.

Planeeritava tänavaäärse korterelamu hoonestusala on paigutatud kohustuslikule ehitusjoonele ning osaliselt tulemüüri vastu Ujula tn 53 krundi piiri, arvestades Ujula tn 53 eeldatavat uushoonestamise soovi tulevikus.

Hoonestusalade määramisel on lisaks eelnevale lähtutud tuleohutuskujadest, naaberhoonete paiknemisest ning eesmärgist säilitada haljastatav ala krundi reljeefsemal osal.

Täidetud on detailplaneeringu lähteseisukohtade nõue, et kõvakattega pindade osakaal krundil ei ületaks haljastatavate alade osakaalu.

Naaberhoone Ujula tn 49 valgustingimuse kohta on koostatud „Naaberelamu insolatsioonianalüüs“ (töö nr 20-1515, Faassaadiprojekt OÜ). Nimetatud töös on jõutud järeldusele, et Ujula tn 49 kõigi korterite arvestuslik insolatsioon säilib piisavana ja ei ole Ujula tn 51 krundi hoonestamisest mõjutatud.

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



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

Ujula tn 51 krundile jääb juurdepääs Ujula tänavalt. Krundile juurdepääs on kavandatud Ujula tn 49 krundi poolse piiri läheduses.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt. Lubatud on parkimine hoonete konsoolsete osade all. Parkimine lahendatakse krundisiseselt võttes aluseks EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Kortereid saab hoonetesse kavandada sellises mahus, et tagatud on nõuetekohane haljastus ja normikohane parkimine krundil.

Parkimisvajadus suurima lubatud ehitusõiguse korral suletud brutopinna (H1-550m<sup>2</sup> ja H2- 360m<sup>2</sup>) puhul (parkimismormatiiviga 1/50) on krundil  $910/50=18$  kohta sõidukitele.

Jalgrataste hoiukohad paigutatakse hoonete panipaikadesse või hoone mahust väljapoole. Jalgrataste hoiukohtade asukoht määratakse hoonete projekteerimise etapis lähtuvalt standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Jalgrataste parkimisarvutus suletud brutopinna alusel ( $1 \text{ koht}/40 \text{ m}^2 \text{ kohta}$ ) on järgnev-  $910/40=23$  kohta.

Liikluskorralduslikke muudatusi tänaval planeeringuga ei kavandata. Säilib kahe-suunaline liiklus Ujula tänaval. Ujula tn 51 krundi poolsesse külge on Ujula tänavale kavandatud 3m laiune kõnnitee. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja eeldatav parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

#### **6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundi loodusliku reljeefi muutmist krundi tagaosas planeeringuga ei kavandata. Maapinna süvendamine on ette nähtud maa-aluse parkimiskorruse rajamiseks. Panduse seinad ja kõrguse üleminek naaberkruntide maapinna tasapinnale lahendatakse tugimüüridega. Krundil asuv mäenõlv on kavandatud jätta kasutusele haljasalana ning rajada sinna mänguväljak. Joonisel 4 ei ole kajastatud likvideeritavaid vilja- ja lehtpuid üksikpuudena, st arhitektuursete projektide koostamisel on lubatud likvideerida puud, mis jäävad ette hoonete, parkimisala rajamisele või haljastava puhkeala kujundamisele krundil.

Alale tuleb rajada uushaljastust hoonestusest ja parklaalast vabaks jäävatele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav ala. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi piiretena on lubatud kavandada piirdeaed kõrgusega 1,2-1,5m kaasaegselt ja sobilikuna piirkonna miljöösse. Keelatud on plankaiad.

Piirdeaia kujundus ja krundi haljastuslahendus määratakse lähtuvalt hoonete arhitektuurist projekteerimise käigus.

Tänaväärsete väravate kavandamisel krundi sissesõidule tuleb tagada, et väravad ei avaneks tänavale maale. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Haljastuse põhimõtteline lahendus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

## 6.6 Ehitiste vahelised kujad

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. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõuetega. Kuna vahekaugus Ujula tn 53 olemasolevate ehitistega on vähem kui 8m, siis näeb planeering näeb ette, et Ujula tn 53 krundi olemasolevate hoonete poolne sein rajatakse tulemüürina.

Planeeritud korterelamu puhul on minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist.

Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant nr 1161 asub planeeringualast ca 100m kaugusel Ujula tn T100 krundi juures ning teine lähim hüdrant asub Ujula tn 78 hoone juures.

## 6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevate hoonete tehnovõrkude ühendused likvideeritakse. Planeeritavale korterelamutele ehitatakse uued võrguühendused.

### VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr INF/125 on Ujula tn veetorustikust Ujula tn 51 kinnistuni rajatud De 40 PE veetoru, mis on lõpetatud kinnistu piiri lähedal maakraaniga. Kuna De 40 veetoru ei ole kavandatava korterelamu veega varustamiseks piisava läbimõõduga, katkestatakse ühendus hargnemiskohas tänavatorustikuga. Kortereelamutele on planeeritud Ujula tänava De 110 veetorustikust uus vajaliku läbimõõduga veeühendustoru. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Ujula tänaval asuvast De 500 reoveekollektorist on kinnistu jaoks valmis ehitatud De 160 PVC ühendustoru, mis on kinnistu piiri lähedal otsakorgiga lõpetatud. De 500 reoveekollektor ja valmis ehitatud ühendustoru planeerida kinnistu reovee eesvooluks. Vanad amortiseerunud ühendustorud ja kinnistutorustik likvideeritakse. Samuti likvideeritakse krundil asuv kaev.

### SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele on Ujula tänaval asuvast De 250 sademeveetorustikust kinnistu jaoks valmis ehitatud De 200 PVC ühendustoru, mis on kinnistu piiri lähedal otsakorgiga lõpetatud. De 250 sademeveetorustik ja valmis ehitatud ühendustoru planeeritakse kinnistu sademevee eesvooluks.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning rajada krundile mahtu reguleeriv mahuti, torud, vms. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb

tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Lubatud vooluhulk (l/s) täpsustatakse projekteerimise staadiumis.

Tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kõrge veeseisu ajal töötab sademeveetorustik uputatud olekus ning valingvihmade ajal võib paisutus ulatuda tänava pinnani. Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning pumpamist.

Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikult paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks planeerida kinnistule liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur. Sademe- ja dreneaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

#### ELEKTRIVARUSTUS

Vastavale Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 308340 tuuakse Ujula tn 45 ja Ujula tn 45a/45b krundi piirilt asuvast jaotuskilbist 44193JK kuni planeeringualani eraldi fiidrina 0,4kV maakaabelliin. Krundi piirile kavandatakse uus jaotus-ja liitumiskilp. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel. Olemasolev krundile suunduv õhuliin likvideeritakse.

Hoonete ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

#### KÜTE

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 81/18 on kaugküttega liitumine võimalik Ujula tänava projekteeritava soojatorustiku (DN125) sobivalt lõigult. Kinnistule tehtavale haruühendustele tuleb kavandada peatorustikult sulgarmatuurid.

Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikesepatareisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad.

Lubatud on ka gaasi kasutamine, arvestades seejuures üldplaneeringus kaugküttes osas esitatud nõudeid. Gaasivõrgu ühendus on kavandatud vastavalt tehnilistele tingimustele nr PJ-1385/20 gaasivõrguga liitumisega Ujula tänava B-kategooria gaasitorustikust.

#### SIDE

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 29804759 tuleb planeeritavatele korterelamutele sideühenduse tagamiseks paigaldada alates sidekaevust 3374 12 kiuline singlemode optiline kaabel (metalliga) kuni sidekaevuni 3739. Paigaldada sinna jätk FOCC400-A8 ning alates planeeritud jätkust paigaldada 4 kiuline singlemode optiline kaabel hoonetesse. Otsastada kaabel. Sidekaevust nr 3739 paigaldada 50mm sidetoru hoonesse.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

### **6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua lagunenud hoonetega kasutusest välja langenud krundi kasutusele võttu kvaliteetse elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine tänaval.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse, konteineri asukoht lahendatakse projekteerimisel. Jäätmete ära vedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

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

### **6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Rammvaiade kasutamine on keelatud. Ujula tänava äärsel hoone maksimaalseks +/- 0.00 kõrguseks on Ujula tn 49 hoone nullkõrgus. Hoovipealse hoone maksimaalseks +/- 0.00 kõrguseks on kuni 1m planeeritud maapinnast.

Välisviimistluses kasutada kvaliteetseid esinduslikke piirkonda sobivaid materjale (klaas, kivi, krohv, puit, betoon).

Keelatud viimistlusmaterjalid on- imiteerivad materjalid, sh plekist ja plastikust välisvooder, kivi-imitatsiooniga katuseplekk jms.

Hoonete mahus tuleb lahendada abiruumid jalgratastele, lapsekäruks, kelkude jms hoidmiseks.

Lubatud katusekalle on hoonetel 10-40 kraadi.

Projekteerimisel tuleb arvestada ptk 5 toodud muinsuskaitse eritingimustega.

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Hoonestusalad ja arhitektuurised nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **6.10 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus planeeringualal puudub.

### **6.11 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 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 vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:
  - \* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
  - \* hoida maa-ala korras;
  - \* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) ulatuvad Ujula tn 51 krundile tehnoorkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused. Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

## 6.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Ujula tn 51 krundile uute korterelamute püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned 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 kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimiseks või väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Tänavamaalt juurdepääs tuleb sõidutee katendist kuni krundini rajada krundi omanikul.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste ja Ujula tänava äärde kavandatud kõnnitee väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnoorkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## 7 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused :

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästekeskus	-	-	Lisade kaust	-
AS Tartu Veevärk	17.05.2018	P.Pindma	Tehnoorkude joonisel, lisade kaust	-

OÜ Elektrilevi	17.05.2018	T.Borsevitskaja	Lisade kaust	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Telia Eesti AS	18.05.2018	A. Kask	Lisade kaust	-
AS Tartu Keskkatlamaja	24.05.2018	Ü. Roose	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust	-
AS Gaasivõrk	22.01.2020	A.Mulla	Lisade kaustas	