

J. KUPERJANOVI TN 8 KRUNDI  
DETAILPLANEERING

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko  
Raekoja plats 8, Tartu  
Lennuki 22, Tallinn  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)

Töö nr 2301/15

Jaana Veskimeister  
Detailplaneerimise ja  
projekteerimise osakonna juhtaja  
Planeerija-projektijuht

Allkiri /...../



# SISUKORD

<b>SISUKORD .....</b>	<b>3</b>
<b>A – SELETUSKIRI .....</b>	<b>5</b>
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	5
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	6
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	9
5. KRUNDI EHTUSÕIGUS .....	9
6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	10
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	10
8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	11
9. EHTISTEVAHELISED KUJAD .....	12
10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD .....	12
11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS 14	
12. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....	15
13. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	16
14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	17
15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED .....	17
<b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>19</b>
<b>C – JOONISED .....</b>	<b>21</b>
1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 25 000.....	22
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500 .....	23
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1 : 1 500 .....	24
4. PÕHIJONIS M 1 : 500 .....	25
5. TEHNOVÕRGUD M 1 : 500 .....	256



## A – SELETUSKIRI

### 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 16.04.2015 otsus nr 206 *J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.*

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Tartu linna üldplaneering.*

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geopunkt (geodeet IV kutsetunnistus 073933) poolt mais 2015 koostatud alusplaani (töö nr 32G15). Alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

### 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala suurus on ca 2 600 m<sup>2</sup>. Planeeringuala moodustab J. Kuperjanovi tn 8 krunt ja sellega piirnev tänava maa-ala. Planeeringuala asukohta vaata jooniselt nr 1.

J. Kuperjanovi tn 8 krundi pindala on 2 364 m<sup>2</sup>. Krundil asub 567,4 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kahekorruseline viilkatusega ahjupotitööstuse hoone ja korsten<sup>1</sup>. Ahjupottide tootmist hoones planeeringu koostamise ajal enam ei toimu. Hoone on kasutusel erinevate ettevõtete rendipinnana. J. Kuperjanovi tn 8 katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on tootmismaa.

Krundi haljastus on tagasihoidlik, murupinnad ja üksikud puud ning mõned põõsad. Ala on heakorrastatud, hoone on heas korras, korsten renoveeritud. Ala on piiratud võrkaiaga.

Maapind on tasane, keskmine absoluutkõrgus on 65 m/abs.

---

<sup>1</sup> Vastavalt ehitisregistri andmetele

Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt J. Kuperjanovi tänavalt (J. Kuperjanovi tn 16 ja 2 ning Tiigi tn 15 ja 17 kruntide vahelt lähtuvalt põiktänavalt). Juurdepääs tänava alalt krundile on ühine garaažidega läbi J. Kuperjanovi tn 10/4 kagunurga ja J. Kuperjanovi tn 8 kirdenurga. Kuna planeeritava krundi põhjakülg on piiratud garaažidega, mille juurdepääsu ei ole võimalik oma kruntide piires tagada, tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada garaažikruntidele juurdepääsu tagamisega.

Alale ulatuvaid ja seal paiknevaid kitsendusi vaata tabelist nr 1.

**Tabel nr 1.** Planeeringualal olevad ja sellele ulatuvad kitsendused

<b>Kitsendus</b>	<b>Ulatus</b>
Ehitismälestis. Korp."Ugala" hoone Tartus, J. Kuperjanovi tn 16, 1938-1939.a. kaitsevöönd	50 m mälestise väliskontuurist
Vee- ja kanalisatsioonitorustik; alla 2 m sügavusel, alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2 m mõlemale poole torustikku
Soojatorustik läbimõõduga alla 200 mm	2 m mõlemale poole torustikku
Elektrimaakaabelliin	1 m mõlemale poole elektrimaakaabelliinist

Kitsenduste alal tuleb tegutseda vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringuala olemasolev olukord ja kitsenduste ulatus on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

### 3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas Kastani, Tiigi, Pepleri ja J. Kuperjanovi tänavatega piiratud kvartali keskel. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb ala 4-korruseliste korterelamute juhtfunktsiooniga alale.

Planeeritava krundi lähipiirkonda jäävad valdavalt kolme- ja neljakorruselised korterelamud. Tootmishooned, nagu J. Kuperjanovi tn 8 olemasolev hoone, kesklinna piirkonnale iseloomulikud pole. Seetõttu on J. Kuperjanovi tn 8 krundile kuni nelja maapealse korrusega korterelamu kavandamine, arvestades üldplaneeringut ja olemasolevat hoonestust, sobilik.

Haljastuse osas näeb Tartu linna üldplaneering ette, et majadevahelise haljasala kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m<sup>2</sup> ühe hoonealuse ruutmeetri kohta ning et haljasala peab olema vähemalt 10% ulatuses kaetud kõrghaljastusega (täiskasvanud puude võra järgi), mis oleksid ühenduses omavahel ja naabruses olevate haljasmaadega. Naaberkruntidel puuduvad piisavad kõvakattega parkimisalad, selle võrra on suuremad haljasalad. Vaatamata parkimisalade puudusele on haljasalade osakaal üldplaneeringu nõuet silmas pidades kohati kesine.

Valdav enamus kruntide haljasala kogusuurusest jääb alla 2,5 m<sup>2</sup>, vähim ja suurim on vastavalt 0,4 m<sup>2</sup> (Tiigi tn 19) ja 2,7 m<sup>2</sup> (J. Kuperjanovi tn 4) hoonealuse ruutmeetri kohta. Kõrghaljastust on lähipiirkonna kruntidel samuti vähe. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega saab piirkonna elukvaliteeti haljastuse nõudeid silmas pidades tõsta.

Juurdepääsu tagaval J. Kuperjanovi tänava lõigul puuduvad kõnniteed, sõidutee on asfaltkattega ja seda kasutavad ühiselt sõidukid ja kergliiklejad (jalakäijad, jalgratturid); seal pargivad oma autosid ka ümberkaudsete korterelamute elanikud. Tänavalõigu, sh ka J. Kuperjanovi ja Tiigi tänavate liikluskoormus ei ole suur, peamiselt kasutatakse tänavalõiku ümberkaudsetele hoonetele juurdepääsuks ja parkimiseks. Liikumise intensiivsus on suurem hommiku- ja õhtupoolikul (tipptunnid hommikul 7:30-8:30 ja õhtul 16:30-17:30) ning sel perioodil võib planeeritud lahendusest tulenevalt prognoosida mõningast kasvu. Arvestusliku 20 korteri puhul on see hommikul tipptunnil sisse üks auto ja välja kolm autot, õhtusel tipptunnil on sisse kaks autot ja välja üks auto<sup>2</sup>. Arvestades, et olemasolevalt asuvad J. Kuperjanovi tn 8 hoones rendipinnad ja sealsed töötajad liiguvad samuti autodega, ei saa kortermajast lisanduvat liikluskoormust lugeda oluliseks tõusuks.

Parkimiskohtade nõudlus kõnesoleval tänavalõigul on suur (peamiselt õhtusel ja öisel ajal), sest ümberkaudsete hoonete kruntidel ei ole parkimiskorraldus piisavalt lahendatud (puuduvad vajalikud parkimisalad). Tänavaaerialal parkimiskohti maha märgitud ei ole, parkimiskorraldus on juhuslik. Jalakäijate, ratturite ja autode poolt ühiselt kasutatav tänavaruum vajab paremat liikluskorraldust (parkimiskohtade tähisted, kiiruse piirang), et tagatud oleks ohutu liiklemine. Planeeritud lahendusest tulenevalt täiendavat parkimisvajadust tänaval ei ole ette näha, sest planeeritud lahendus tagab vajalikud parkimiskohad krundil.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendused piirkonnas on head. Planeeringuala lähipiirkonnas toimib bussiliiklus Pepleri ja J. Kuperjanovi tänavatel. Lähimad bussipeatused on ca 100 m kaugusel J. Kuperjanovi tänaval (J. Kuperjanovi tn 2 ja 1 ees). Nimetatud bussiliikluse suunad loovad ühenduse kesklinna ja Tähtvere ning Maarjamõisa linnaosadega. Bussiliikluse sõlmpunkt, kust on ühendused kõikide Tartu linnaosadega jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele. Ümberkaudsed tänavad on kahesuunalised, v.a Veski ja Kastani. Sõiduteede äärtes on kõnniteed (v.a Tiigi ja J. Kuperjanovi tn vahele jäävad n-ö põiktänavad). Ratturid kasutavad liiklemiseks nii kõnni- kui sõiduteid.

Arhitektuurselt lahenduselt on ümberkaudsed korterelamud ühetüüpsed, tüüpprojekti järgi rajatud n-ö hruštšovkad. Lisaks neile asub planeeritava krundi lähinaabruses ka kaks funktsionalistlikku hoonet (J. Kuperjanovi tn 16, J. Kuperjanovi tn 18a). N-ö hruštšovkade esimese korruse tasapind on maapinnast ca 1,5 m kõrgusel. Sokli korrusel on keldrid. Korteri arv hoonetes on võrdlemisi suur (palju

---

<sup>2</sup> Andmed täiendava liikluse tekkimise kohta on saadud Tartu Linnavalitsuse tellimusel 2012.a. liikluse tekke määramise meetodika väljatöötamise raames valminud liikuvusuuringute infosüsteemist

väikeseid kortereid). Katuse tüübiks on madalakaldeline viilkatus. Hooned paiknevad vabaplaneeringuliselt kas kirde-edela või kagu-loode suunaliselt. Selget ehitusjoont välja kujunenud ei ole, kuid hooned asetsevad tänavate suhtes kas risti või paralleelselt.

Lähimate hoonete välimus on näha fotodel nr 1 ja 2. Tabelis 2 on toodud lähipiirkonnas asuvate hoonete näitajad ja võrdlus planeeritud lahendusega.



Foto nr 1. J. Kuperjanovi tn 4



Foto nr 2. Tiigi tn 23

Tabel nr 2. Lähipiirkonna hoonestuse näitajad võrdluses planeeritud lahendusega

Address	Sihtotstarve ja katastriüksuse pindala*	Ehitisealune pind**	Korruselisus***	Korterite arv***	Krundi koormusindeks****	Hoone absoluutkõrgus**
J. Kuperjanovi tn 2	Elamumaa 95%, ärimaa 5% 2 342 m <sup>2</sup>	534 m <sup>2</sup>	4	42	56 m <sup>2</sup> korteri kohta	82,65 m
J. Kuperjanovi tn 4	Elamumaa 2 623 m <sup>2</sup>	548 m <sup>2</sup>	4	44	60 m <sup>2</sup> korteri kohta	82,00 m
J. Kuperjanovi tn 16	Ühiskondlike ehitiste maa 1 476 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>	3	eluruume ei ole	-	78,85 m
J. Kuperjanovi tn 18a	Elamumaa 70%, ärimaa 30% 1 428 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup> +43 m <sup>2</sup> ***	4	9	159 m <sup>2</sup> korteri kohta	-
Tiigi tn 15	Elamumaa 2 062 m <sup>2</sup>	548 m <sup>2</sup>	4	44	47 m <sup>2</sup> korteri kohta	81,40 m
Tiigi tn 17	Elamumaa 1 180 m <sup>2</sup>	409 m <sup>2</sup>	4	31	38 m <sup>2</sup> korteri kohta	79,60 m
Tiigi tn 19	Elamumaa 80% Ärimaa 20% 1 543 m <sup>2</sup>	454 m <sup>2</sup>	4	20	77 m <sup>2</sup> korteri kohta	81,80 m
Tiigi tn 21	Elamumaa 1 398 m <sup>2</sup>	391 m <sup>2</sup>	3	24	58 m <sup>2</sup> korteri kohta	76,00 m
Tiigi tn 23	Elamumaa 1 414 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	3	24	59 m <sup>2</sup> korteri kohta	78,40 m
J. Kuperjanovi tn 8*****	Elamumaa 2 364 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	4	20	118 m <sup>2</sup> korteri kohta	81,00 m

\*Maa-ameti maainfo alusel

\*\*Geodeetilise alusplaani andmete alusel

\*\*\*Ehitisregistri andmete alusel

\*\*\*\*Krundi pindala jagatud korterite arv

\*\*\*\*\* Ehitisealune pind ja absoluutkõrgus maksimaalne võimalik; korterite arv arvestuslik. Näitajad täpsustuvad projekteerimise käigus



Arvestades lähipiirkonna hoonestuse asetust ja rütmi, sh garaažide olemasolu ja ilmakaari, on sobilik määrata hoonestusala kirde-edela suunaliselt. Avatud maapealse parkimise saab kavandada krundi põhjaosas ning haljasalad näha ette krundi lõuna- ja lääneosasse. Arvestades parkimise ja haljastuse vajadust, on optimaalne korterite arv ca 20. Parkimiskohtade viimisel hoone mahtu on võimalik korterite arvu suurendada.

Planeeringu lahendus on antud vastavalt eeltoodud analüüsi tulemustele.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

## 4. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega J. Kuperjanovi tn 8 katastriüksuse piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 2 364 m<sup>2</sup> jääb samaks.

## 5. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kuni 400 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga korterelamu rajamiseks, mille puhul on arvestatud piirkonnale iseloomuliku suurusega (vt tabel nr 2). Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke rõdusid, kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid, räästaid, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, katmata välistreppede, katmata terrasse, hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist madalamal asuvat kaldteed ning treppi, keldrite valgusšahte. Küll tuleb need elemendid lahendada hoonestusala ulatuses.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonele on lubatud jäätmemaja ja ühe kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ning kuni 3 m kõrguse kõrvalhoone/(puhke)rajatise püstitamise ka väljapoole hoonestusala eeldusel, et arvestatakse tuleohutusnõudeid ja naaberkruntide omanike õigusi. Võimaliku jäätmemaja ja kõrvalhoone/(puhke)rajatise täpne asukoht määratakse korterelamu ehitusprojekti mahus.

Planeeringuga korterite arvu ei määrata, kuid lähtuda tuleb parkimisvajadusest vähemalt üks koht korteri kohta. Parkimiskohtadele ja juurdepääsuteedeks vajalik kõvakattega ala pindala ei tohi ületada haljasala pindala.

## 6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Maapealse hoonestusala asukoha määramisel on arvestatud vajadusega juurdepääsutee paigutamiseks krundi põhjaossa, et tagada juurdepääs ka garaažidele, ja haljasala rajamisega krundi lõuna- ja lääneossa. Hoonestusala on antud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind. Suurem hoonestusala võimaldab valida hoonestuse asukohta, sh mahutada võimalikud terrassid ja rõdud vm ptk-s 5 nimetatute.

Maapealne hoonestusala on seotud krundipiiriga krundi idapiiril. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Tiigi tn 17 hoone asukoha järgi J. Kuperjanovi tänavalõigu poolsest piirist 3,5 m kaugusele.

Planeeringuga on määratud ka maa-aluse hoonestusala piir, mis tagab võimaluse lahendada vabamalt parkimine ja panipaikade ning tehnoruumide asukohad.

Hoonestusala on graafiliselt nähtav joonisel nr 4.

## 7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs krundile säilib J. Kuperjanovi põiktänavaga kaudu.

Kuna juurdepääsu tagav põiktänavaga tänavaruum on kitsas, on tänavaga kasutus kavandatud vastavalt jagatud ruumi põhimõttele (ühiselt liiklevad jalakäijad, ratturid, sõidukid, sh toimub parkimine) ning ohutuks liiklemiseks on soovitatav kõnesoleva lõigu ulatuses kehtestada „20 km/h ala“.

J. Kuperjanovi tn 8 krundi osas on parkimine lahendatud krundi siseselt ning parkimiskohtade ja -ala määramisel on lähtutud haljas- ja kõvakattega ala proportsionaalsuse suhte nõudest, samuti võimalikust korterite arvust (vt ka seos ptk-ga 5). Iga korteri kohta tuleb ette näha vähemalt 1 parkimiskoht. Külaliste parkimiskohtadeks tuleb lisaks ette näha vähemalt kaks kohta (1/1000 x 1600 m<sup>2</sup>). Arvestades võimaliku garaažide kasutusega väljaspool garaažihoonet, kavandada vähemalt kui 7 m manööveralusala puhul parkimiskoht laiem. Joonisel nr 4 on näidatud parkimiskoha laiuseks 3 m 4,5 m manööveralusala puhul (manööveralusala arvestatud parkimiskoha lõpust kinnistu piirini).

Parkimise lahendamisel on kolm võimalust: maapealne avatud parkla või parkimine hoone mahus või nende kombinatsioon. Maapealse parkimise kavandamisel ja korterite arvu määramisel tuleb lähtuda peatükis 8 haljasala osakaalule ja kogusuurusele esitatud nõuetest.

Projektis näha ette ka jalgrataste parkla/hoidla. Jalgrattakohtade vajadus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad* on 20 (1/80 sb/m<sup>2</sup> kohta).

Hoonesse sissepääsud siduda parkimis- ja puhkealadega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine avalikult tänavaruumilt krundile ja krundi siseselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse võimalik lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4.

## 8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonest, parkimisaladest ja juurdepääsuteedest vabad pinnad tuleb haljastada. Haljasala kavandamisel tuleb järgida, et haljasala osakaal ei oleks väiksem kui kõvakattega alad ja haljasala kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m<sup>2</sup> ühe hoonealuse ruutmeetri kohta. Haljasalast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastus kavandada joonisel 4 näidatud põhimõtteid arvestades. Kompaktsem roheala (puhkeala, mänguväljakuks sobiv ala) on ette nähtud krundi lõuna- ja läänepoolsel alal joonisel 4 näidatud asukohtades.

Haljastus lahendada ehitusprojekti osana. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude ja -rajatistega. Kõvakattega alad lahendada soovitatavalt sillutiskiviga eristades jalakäijate liikumisteed (nt teist värvi sillutiskiviga).

Arvestades, et piirkonnas on tegemist vabaplaneeringulise alaga ja piirded korterelamute vahel valdavalt puuduvad, ei ole ette nähtud kogu krundi ulatuses piirete rajamine. Piirded on lubatud rajada garaažidega ühistele piiridele, asukohad on näidatud joonisel nr 4. Sobiv piire on kuni 2 m kõrgune hekk, hoone arhitektuuriga sobiv piire või hekki n-õ uputatud võrkaed. Lisaks tuleb piire paigaldada hoone alla viiva kaldtee äärde.

Prügikonteinerite võimalik asukoht on näidatud krundi idapiiril sissesõidu kõrval. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja, mille asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele. Prügikonteinerite täpne asukoht või jäätmemaja paiknemine täpsustatakse hoone projekteerimise käigus.

Parkimisala ümbruse haljastamisel tuleb arvestada, et istutusala ei kattuks lumeladustusaladega. Lumeladustusalade konkreetne asukoht oleneb täpsustatud parklalahendusest ning selgub projekteerimise käigus.

Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted on graafiliselt nähtavad joonistel nr 4 ja 5.

## 9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega<sup>3</sup>.

Tule levik ei tohi ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuga on kavandatud ühe korterelamu rajamine. Planeeritud hoonestusala asub naaberhoonetest normatiivsel kaugusel.

Tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Projekteerimisel lähtuda kavandatava hoone näitajatest (korruselisus, kõrgus jm) ning kehtivatest õigusaktidest.

Ehitistevahelised normatiivkujad on nähtavad joonisel nr 4.

## 10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 5. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### ***Veevarustus ja reoveekanaliseerimine, sademevesi***

Vee- ja kanalisatsiooniühendus on lahendatud vastavalt Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele nr 02.07.2015 INF/563.

Korterelamu veeühendus on planeeritud J. Kuperjanovi tn 8 idapiiril asuvast veetorst DN100. Olemasolev ühendustoru tuleb vajadusel (amortisatsiooni tõttu või läbimõõdu ja asukoha muutmiseks) rekonstrueerida. Projekteerimisel tuleb ette näha lahendus DN100 veetoru ringistamiseks piki ühendustänavat J. Kuperjanovi tänavaga veetoruga.

J. Kuperjanovi 8 olemasolev reoveetorustik on käesoleval ajal ühendatud Tiigi ja J. Kuperjanovi ühendustänaval asuva kanalisatsioonitorustikuga De 200. Olemasolev ühendustorustik on ette nähtud säilitada, see tuleb vajadusel rekonstrueerida, sh betoonkaev. Kõik tööst kõrvaldatavad torustikud on ette nähtud likvideerida.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb tänavatele rajada lahkvoolne kanalisatsioon. Planeeringuala sademevee kanaliseerimiseks vajalik eesvool planeeringualaga külgnevatel tänavatel ning lähialal puudub. Planeeringuala asub

---

<sup>3</sup> *Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

Taga-Karlova ja Ropka linnaosade sademevee eelprojekti koosseisus (AS K&H töö nr 1732VK07) projekteeritud sademeveesüsteemi valgalas. Planeeringuala kanaliseerimiseks vajalik eesvool kuni Emajõe ni on käesoleval ajal valdavas mahus välja ehitamata. Planeeringuala sademevee eesvooluna on ette nähtud eelprojekti Tiigi tänavale projekteeritud sademeveetorustik. Sademe- ja drenamevee juhtimine olmekanaliseerimise torustikku on keelatud.

### **Elektrivarustus, tänavavalgustus**

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele nr 232144.

Uus liitumiskilp on ette nähtud Tiigi tn 17a kinnistul asuva "Tiigi 48" alajaama kõrvale. Elektrivarustus liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaablina.

Enne olemasoleva hoone likvideerimist tuleb elektriühenduse likvideerimiseks teha taotlus võrgu ümberehituseks.

J. Kuperjanovi tn 10/5 garaažiboksi ees olevasse kilpi suunduvad elektri kaablid jäävad planeeritud hoonestusala alla. Eeldatavalt saavad ka Tiigi tn 19a garaažid ühenduse olemasolevast J. Kuperjanovi tn 8 hoones paiknevast kaablikapist. Elektri kaabli asukoht on teadmata. Joonisel nr 5 on näidatud võimalikud uued kaablikoridorid garaažide elektriühenduse säilimiseks. Uued ühendused tuleb tagada enne olemasolevate likvideerimist.

J. Kuperjanovi tn 8 krundile tuleb projekteerimise käigus näha ette ka krundisene välisvalgustus. Välisvalgustuse asukoht ja suund peab olema naabreid kõige vähem häiriv. Vältida valgusreostuse teket ja lahenduses kasutada nt madalaid parkla valgusteid, mis on suunaga kortermaja poole.

### **Soojavarustus**

Soojavarustus on ette nähtud lahendada kaugkütte baasil. Lahenduse koostamisel on aluseks tehnilised tingimused nr 87/15, 09.06.2015.

Joonisel nr 5 on näidatud eeldatavalt sobiv liitumispunkt J. Kuperjanovi (Tiigi ja J. Kuperjanovi vahelise ühendustäna) tänavalt. Võimalusel kasutada olemasolevat DN125 soojatorustikku. Ühendust J. Kuperjanovi tn trassilt täpsustada projekteerimise käigus (soojasõlme asukohast tulenevalt).

Kui projekteerimisel selgub, arvestades hoone ruumiprogrammi, et sobivam liitumine on Tiigi 21 kinnistul paiknevas soojuskambri 03-K-15, on see lubatud lahendada sealt.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Haruühendustele peatorustikult tuleb ette näha sulgarmatuur.

Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldiste ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt täiendavad projekteerimise tehnilised tingimused. Soojuskoormuse ühendamise projekteerimistingimuste väljastamiseks ja ühendamise kokkulepete sõlmimiseks pöörduda AS Tartu Keskkatlamaja klienditeeninduse poole.

### **Telekommunikatsioonivarustus**

Sideühenduse lahendus on antud vastavalt AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 24676535, 11.06.2015.

Sidevõrgu lõpp-punkt asub sidekaevus 1563 (J. Kuperjanovi tn ja Vallikraavi tn nurgal). Sideühenduse saamiseks rajada üheavaline sidekanal alates sidekaevust 1564 (J. Kuperjanovi tn 16 ees) kuni J. Kuperjanovi tn 8 planeeritud hooneni. Alates sidekaevust 1563 paigaldada 4 kiuline optiline kaabel kuni J. Kuperjanovi tn 8 planeeritud hooneni.

### **Tuletõrje veevarustus**

Planeeringuala tegevus liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (kolme ja enama korteriga elamu) alla.

Olemasolevad välikustutuseks kasutatavad lähimad hüdrandid asuvad J. Kuperjanovi tänaval (J. Kuperjanovi tn 1/3 hoone ees) ning Tiigi tn ja J. Kuperjanovi tn ühendustänaval vahelisel Tiigi tn lõigul (Tiigi tn 23 ees).

## **11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS**

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 elumupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval 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 lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel.

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. Hoonete projekteerimisel tuleb seega tähelepanu pöörata energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused<sup>4</sup>:

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

## 12. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud piirkonna iseloomulikke näitajaid (kõrge sokkel, katusekalle, korruselisus).

- Ehitise lubatud kasutamise otstarve: kolme ja enama korteriga elamu (11220)<sup>5</sup>. Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda;
- Korruselisus: kuni üks maa-alune ja soklikorrus (võimalik parkimine ja kelder) ja neli (4) maapealset korrust (korterid);
- Katuse tüüp: lamekatus, viilkatus;
- Katusekalded: 0-10 kraadi;
- Katuseharja kulgemise suund: piki hoonet;
- Katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

<sup>4</sup> Tuule- ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Hea Uus Linn OÜ, 2013

<sup>5</sup>Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisale

- +/- 0.00 sidumine: maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m (maapinna tõstmist ei kavandata, orienteeruv maapinna kõrgus on 65 m/abs).

Võimaliku jäätmemaja ja kõrvalhoone/(puhke)rajatise asukoht ning arhitektuur lahendada koos korterelamu ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 11 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). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooneid. Ramm- ja kiilvaiade kasutamine ei ole lubatud.

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega. Arhitektuurne projekt, sh võimalik jäätmemaja ja kõrvalhoone/(puhke)rajatis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Projekteerimisel tuleb iga korteri kohta kavandada üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat nt jalgrataste, lapsevankrite jmt hoiustamist.

## 13. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Planeeringulahendus näeb ette ühiskasutusega juurdepääsu ja manööveralusala krundile J. Kuperjanovi tn 8 ja sellest põhjapoole jäävatele garaažide kruntidele. Juurdepääsude tagamiseks igakordsete omanike kasuks on vajalik seada juurdepääsuservituut.

Ette on nähtud seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele võrguvaldajate kasuks. Servituudialadeks on kaitsevööndite ulatused. Graafilise loetavuse huvides ja arvestades, et projekteerimise käigus võivad tehnovõrkude asukohad muutuda, ei ole joonisele tehnovõrkude servituudialasid kantud.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

### Elektripaigaldiste kaitsevööndid

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.



Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

#### Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

#### Sideehitise kaitsevööndid

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist on 1 m.

#### Kaugküttevõrgu ehitiste kaitsevöönd

Maa-aluste soojustorustike kaitsevööndi ulatus on alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m ning 200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

## 14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

## 15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu rakendamise eeltingimuseks on lahkvoolse sajuveesüsteemi väljaarendamine.

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Mahulise projekti osana tuleb koostada ka haljastus-/kujundusprojekt.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

## **B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED**



## C – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 25 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 1 500
4. Põhijoonis	M 1 : 500
5. Tehnovõrgud	M 1 : 500

# 1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 25 000

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500

### 3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1 : 1 500



## 4. PÕHIJONIS M 1 : 500

## 5. TEHNOVÕRGUD M 1 : 500