

**Töö nr:** 32/15  
**Asukoht:** Tartu vald, Tila küla

---

---

**Tila külas asuvate  
Kaupmehe pargi, Kaupmehe tn 17, 19 ja 21  
maaüksuste  
DETAILPLANEERING**

---

---

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

Tellijä:

OÜ Kapitalin

/Marko Perv/

**SELETUSKIRI**

1	Planeeringu koostamise alus	4
2	Planeeringu koostamise eesmärk , andmed planeeringuala kohta	4
3	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
4	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	4
5.	Planeerimise lahendus	5
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
5.2	Olemasoleva olukorra analüüs	5
5.3	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
5.4	Kruntide ehitusõigus	6
5.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
5.6	Kruntide hoonestusala piiritlemine	7
5.7	Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	7
5.8	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
5.9	Ehitistevahelised kujad	8
5.10	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
5.11	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
5.12	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks	9
5.13	Servituutide vajaduse määramine	9
5.14	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
5.15	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	9
5.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
5.17	Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused	10

**JOONISED JA KAARDID**

Situatsiooniskeem	M 1:1000	11
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	M 1:2000	12
Olemasolev olukord	M 1:500	13
Planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:500	14
Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised		15

**LISAD**

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus	16
2. Tartu Vallavalitsuse 12.08.2015 a korraldus nr 365	19
3. Detailplaneeringu lähteülesanne	20
4. Tartu VV kiri Tartu maavanemale 13.08.2015	27
5. Kirjad (detailplaneeringu algatamise teated) 13.08.2015	28
6. Väljavõte ajalehest "Postimees" (detailplaneeringu algatamise teade) 15.08.2015	30
7. Tartu VV 23.09.2015 korraldus nr 427 (detailplaneeringu vastuvõtmine)	31
8. Kirjad (detailplaneeringu vastuvõtmise teated) 24.09.2015	32
9. Väljavõte ajalehest "Postimees" (detailplaneeringu vastuvõtmise teade) 26.09.2015	35
10. Tartu VV 14.10.2015 korraldus nr 469 (avaliku väljapaneku edasilükkamine)	36
11. Kirjad (arvamuste päring detailplaneeringu kohta) 15.10.2015	37
12. Julia Trei kiri Tartu VV-le 02.11.2015	39
13. Väljavõte ajalehest "Postimees" (detailplaneeringu väljapaneku aja edasi lükkamine)	40
14. Tartu VV 30.12.2015 korraldus nr 621 (detailplaneeringu kehtestamine)	41
15. Kirjad (detailplaneeringu kehtestamise kohta) 04.01.2016	42
16. Väljavõte ajalehest "Postimees" (detailplaneeringu kehtestamise teade) 06.01.2016	44

### 1. Planeeringu koostamise alus.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Kaupmehe pargi maaüksuse omanik OÜ Kapitalin. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Vallavalitsuse 12.08.2015. a korraldusega nr 365 "Tila külas asuvate Kaupmehe pargi, Kaupmehe tn 17,19 ja 21 maaüksuste detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“.

### 2. Planeeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta.

Detailplaneeringu eesmärk on muuta Kaupmehe pargi ja Kaupmehe 17,19,21 kinnistute vahelisi piire ning kehtivat Kaupmehe tn 17,19,21,22,24,26 maaüksuste ja lähiala detailplaneeringut (Kaupmehe tn 17,19,21 ja Kaupmehe pargi maaüksuste osas). Planeeritava ala pindala on u 11259m<sup>2</sup>.

#### Andmed planeeritavate maaüksuste kohta

**Tabel 1**

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Omanik	Sihtotstarve	Pindala
Kaupmehe park	79401:006:1544	OÜ Kapitalin	100% üldkasutatav maa	3984m <sup>2</sup>
Kaupmehe tn 17	79401:006:1547	OÜ Kapitalin	100% elamumaa	2379m <sup>2</sup>
Kaupmehe tn 19	79401:006:1535	OÜ Kapitalin	100% elamumaa	2492m <sup>2</sup>
Kaupmehe tn 21	79401:006:1536	OÜ Kapitalin	100% elamumaa	2404m <sup>2</sup>

### 3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.

- Tartu valla ehitismäärus, kehtestatud vallavolikogu 19.11.2003 otsusega nr 13
- Tartu valla arengukava
- Tartu valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Tartu valla üldplaneering
- Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17,19,21,22,24,26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks maa-alal seni kehtinud “Vahi alevikus ja Tila külas asuvate Kaupmehe tn 17,19,21,22,24,26 maaüksuste ja lähiala detailplaneering” Kaupmehe tn 17,19,21 ja Kaupmehe pargi maaüksuste osas.

### 4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Metricus OÜ poolt augustis 2015. a. koostatud geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500 (töö nr 15G7182).

## 5. Planeerimise lahendus

### 5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu maakonnas, Tartu vallas, Tila külas. Planeeringuala juurdepääs toimub Mõisapiiri, Kaupmehe tänavatelt ja Keskuse teelt. Planeeringuga kavandatav on kooskõlas üldplaneeringuga.

Olemasolevad ja planeeritud juurdepääsud planeeritavale alale ja kruntidele ning sõiduteed ja jalakäijate liikumissuundasid käesoleva planeeringuga ei muudeta. Lähim valla territooriumil asuv kauplus, kool, lasteaed, postkontor ja raamatukogu asuvad Kõrveküla alevikus planeeritavast alast ca 1,5 km kaugusel. Lähim bussipeatus asub ca 100m kaugusel planeeringualast Kaupmehe tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kujutatud joonisel 2.

### 5.2 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritavat ala ümbritsevad edela suunast Mõisapiiri tänav ning selle ääres asuvad kolme korruselised kavandatud ja ehitatud korterelamud. Planeeringualast loodes asub kahe korruseliste Pärna allée ridaelamute grupp. Planeeringualast üle Keskuse tee ja üle Kaupmehe tänava on kavandatud ärihoonestuse rajamine.

Käeolev planeering annab aluse Kaupmehe pargi ja Kaupmehe 17,19,21 kinnistute vahelise piiri muutmiseks.

Kinnistute ehitusõiguse muutmist ei kavandata ja ehitusõigus on käesolevas planeeringus kajastatud vastavalt ehitusloa alusel ehitatavate ehitiste näitajatele (Kaupmehe 17- ehitusregistri kood 120724615, Kaupmehe 19 ehitusregistri kood 120726638, Kaupmehe 21 ehitusregistri kood 120737992).

Planeeritav maa-ala on reljeefilt tasane ja planeeringu koostamise hetkel on tegemist ehitusplatsiga. Olemasolev kõrghaljastus planeeringu koostamise ajal puudub.

### Planeeringuala naabermaaüksuste andmed:

**Tabel 2**

Maaüksuse aadress	Katastri tunnus	Sihtotstarve	Pindala
Kaupmehe tänav L2//Keskuse tee L4//Mõisapiiri tänav L3	79401:006:1502	100% transpordimaa	16888m <sup>2</sup>
Kiilu	79401:006:1317	100% transpordimaa	138m <sup>2</sup>
Pärna allée 14	79401:006:1538	100% elamumaa	1955m <sup>2</sup>
Pärna allée 16	79401:006:1540	100% elamumaa	1785m <sup>2</sup>
Pärna allée 18	79401:006:1542	100% elamumaa	1793m <sup>2</sup>
Pärna allée 20	79401:006:1543	1005 elamumaa	2457m <sup>2</sup>

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel nr 3.

### 5.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeering näeb ette Kaupmehe pargi ja Kaupmehe 17,19,21 kinnistute vaheliste piiride muutmise.

#### Maakasutuse koondtabel

**Tabel 3**

Krundi aadress	Planeeringu eelne		Planeeringu järgne	
	Sihtotstarve	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve	Pindala (m <sup>2</sup> )
Kaupmehe park	üldkasutatav maa	3984	üldkasutatav maa	3403
Kaupmehe tn 17	elamumaa	2379	elamumaa	2631
Kaupmehe tn 19	elamumaa	2492	elamumaa	2768
Kaupmehe tn 21	elamumaa	2404	elamumaa	2456

Märkused: (Katastriüksuste kasutamise sihtotstarvete esitamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a. määrusest nr. 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramine kord".)

### 5.4 Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on esitatud hoonete asukohad kruntidel vastavalt olemasolevale olukorrale. Kruntide ehitusõiguse tabeli näitajad on kajastatud vastavalt hoonete ehitamiseks väljastatud ehituslubadele. (vt tabel 4).

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- [ planeeritud kruntide maakasutamise sihtotstarve;
- [ suurim lubatud hoonete arv kruntidel;
- [ hoonete suurimad lubatud kõrgused;
- [ hoonete suurimad lubatud ehitisealused pindalad.

#### Kruntide ehitusõigus

**Tabel 4**

Aadress	Krundi planeeritud pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Kaupmehe park	3403	HP	-	-	-
Kaupmehe 17	2631	ER	1 põhihoone+ 1 abihoone (prügimaja)	636 (+abihoone kuni 4m <sup>2</sup> )	6,3
Kaupmehe 19	2768	ER	1 põhihoone+ 1 abihoone (prügimaja)	698 (+abihoone kuni 4m <sup>2</sup> )	6,3
Kaupmehe 21	2453	EK	1 põhihoone+ 1 abihoone (prügimaja)	660 (+abihoone kuni 4m <sup>2</sup> )	14,3

Märkused: (krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt sisemin. „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“ HP-haljasala maa, ER-ridaelamu maa, EK- korterelamu maa)

Kaupmehe parki on lubatud ehitada ja paigaldada erinevaid üldkasutatavaid rajatise (mänguväljakuid, pargiinventari, tänavavalgustust jms) . Kaupmehe 17,19,21 kruntidele on väljaspool hoonestusala samuti lubatud erinevate elamuid teenindavate rajatiste (mänguatraksioonide, istepinkide, maapinnal asuvate terrasside, välisvalgustuste vms) ehitamine ja paigaldamine.

Elamukruntidele on ette nähtud ühe abihoone (prügimaja) rajamine. Abihoone on lubatud rajada väljaspoole hoonestusala.

### 5.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuursed nõuded planeeringuala hoonetele on planeeringus kajastatud vastavalt hoonetele väljastatud ehituslubadele järgmiselt:

#### Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 5

Aadress	Kaupmehe tn 17,19	Kaupmehe 21	Kaupmehe park
Lubatud korruselisus	2 (abihoonel 1 korrus)	4 (abihoonel 1 korrus)	-
Katusekalde vahemik	0-5 kraadi		-
Katuse tüüp	lamekatus		-
Katusekatte materjal	rullmaterjal		-
Katusekatte värvid	must, tumehall		-
Välisviimistluse materjalid	puit, krohv, kivi, klaas (sh kombineeritult) Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jms) kasutamine ning palkmaterjalid välisviimistluses		-
Kohustuslik ehitusjoon	ei määrata		-
+/- 0.00 sidumine	sokli kõrgus maapinnast kuni 70cm		-

### 5.6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Põhijoonisel kajastatud hooned on käesoleval ajal ehitatavad hooned, mille varasemalt määratud ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta (joonis 4).

### 5.7 Tee maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud Kaupmehe tänavalt. Planeeritud Kaupmehe pargi maaüksusele on jalakäijatele juurdepäas Keskuse teelt ja Mõisapiiri tänavatelt.

Planeeringuala elamumaadel on parkimine lahendatud kinnistute siseselt. Parkimiskohtade arv planeeringualal on kajastatud vastavalt ehitusloa alusel ehitatavate hoonete ehitusprojektidele.

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga lähipiirkonnas ei kavandata. Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

### **5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuala elamukrundid Kaupmehe 17,19,21 on ette nähtud korrastada ja haljastada. Krundid on lubatud piirata hekiga ja istutada täiendavalt elamutega sobivat kõrg- ja madal haljastust. Planeeringuala maapinna olulist vertikaalplaneeringu muutmist ei kavandata.

Kaupmehe pargi krundile on ette nähtud üldkasutatava pargi jalgteede rajamine, istepinkide, tänavavalgustuse ja mänguväljaku rajamine.

Kaupmehe 17,19,21 krundid on lubatud piirata piirdeaia. Tänavapoolseteks piirdeaia kõrguseks on 1,2-1,6m ja piirdeaia tüübiks võrkaed. Aed on soovitatav kombineerida igihalja hekiga. Keelatud on plankaedade ehitamine.

### **5.9 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on ridaelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3, korterelamul TP-1. Ehitiste vahekaugused järgivad tuleohutusest tingitud nõudeid.

### **5.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrgud on käsolevas planeeringus lahendatud vastavalt olemasolevale olukorrale ning võrguettevõtjate poolt kinnitatud projektidele. Kaupmehe tn 17,19,21 krundid varustatakse kõikide tehnovõrkudega vastavalt võrguettevõtjate poolt juba kooskõlastatud projektidele. Lokaalsed lahendused ei ole lubatud.

Kaupmehe pargi ainuke tehnovõrk on elektrimaakaabelliin tänavavalgustuse rajamiseks.

### **TULETÕRJEVEE VEEVÕTUKOHAD**

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad tuletõrjehüdrandid asuvad otse planeeringuala juures Kaupmehe ja Mõisapiiri tänavatel.

### **5.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatiseid.

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



Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Hoonetele ei või anda kasutusluba enne, kui on välja ehitatud nõuetele vastav elektri-, vee-, kütte-ja ja kanalisatsiooniühendused.

#### **5.12 Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks.**

Planeeritaval maa-alal puuduvad kaitsealused üksikobjektid ja maa-alal ei ole kaitseriimi.

#### **5.13 Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

#### **5.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
  - krundile sissepääsude piiramine;
  - terrotoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaedadega).
- Hoonete rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamise ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:
- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
  - hoida maa-ala korras;
  - kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad .

### **5.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad planeeringuala kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

### **5.17 Planeeringu rakendamise majanduslikud võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Kaupmehe pargi ja Kaupmehe 17,19,21 kruntide piiride muutmisele. Planeeringuga ette nähtud tehnoorkude väljaehitamine toimub planeeringuala kruntide omanike kulul.

# DETAILPLANEERINGU

## LISAD