

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldusega 23. oktoober 2003a. nr.3797 kinnitatud lähteülesanne nr DP LÜ-076-03.

1.2. Planeeringu tellija: Kaljo Matson

1.3. Planeeringu koostaja: Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Reg. Nr:10288752

Tel. 07 420999

Fax. 07 384017

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasoleva krundi kohta

Planeeritava ala pindala on ca 5810 m². Detailplaneeringu eesmärgiks on Raudtee 114 krundi jagamine kolmeks väikeelamukrundiks, kruntidele elamuehitustingimuste määramine ja juurdepääsude lahendamine ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Raudtee 114 kinnistu (1112) omanikud on Kaljo Matson 50% ja Elvi Meltsas 50%. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamumaa 100%. Krundi pindala 5810 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 1999. a määrus nr 99 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

"Tartu linna geotehniline kaart" (AS GIB, 1998).

5. Planeeringu lahendus

5.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

OÜ Omandi (tegevuslitsents: 432 MA, 492 Ma-k) poolt 07.2004 mõõdetud geodeetiline alusplaan mõõtkavas M 1 : 500. Töö nr: DP1150.

5.2.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala Raudtee114 asub Tartu linnas, Ränlinna linnaosas. Planeeringuala on ümbritsetud Raudtee 114a, Raudtee 114b ja Raudtee 110a hoonestamata kruntidega. Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs kahesuunalise liiklusega Raudtee tänavalt. Juurdepääsutee kulgeb läbi Raudtee 114a krundi, millele on seatud kinnistusraamatus Raudtee 114 krundi kasuks tasuta tähtajatu sõiduteeservituut. Lähiumbruse olemasolev liikluskeem ja juurdepääsud Planeeritavale alale ning olemasolevad ühendused tehnovõrkudega on näidatud joonisel 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Planeeritaval alal olemasolevatel hoonetel on tehnovõrkudest elektrivarustus madalpinge õhuliini mööda.

5.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Krundipiirid on esitatud joonisel nr. 3 Olemasolev olukord. Planeeritaval alal asub kahekorruseline viilkatusega puitelamu, kivist kõrvalhoone ja puitkõrvalhoone ning maakelder. Krundil on ka rajatised (kuurid, kasvuhood ja metallgaraažid).Planeeritaval alal asub tiik, millest pool ulatub Raudtee 110a krundile. Planeeringualal on viljapuuad, lehtpuud ja üksikud okaspuud. Krundi põhjapoolne osa on kasutusel aiamaana.

5.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Raudtee 114 krunt jagatakse kolmeks iseseisvaks väikeelamu krundiks.

5.5. Krundi ehitusõigus

Kruntide sihtotstarbeks on väikeelamumaa (EE), numbrikoodiga 0010. Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995a. määrusest nr. 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused". Krundil Pos 1 ei planeerita uusi elamuid ega abihooneid, olemasolevale kahekorruselisele puitelamule on lubatud kuni kahekorruseline juurdeehitis. Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on mõlemale planeeritud üks kuni kahekorruseline elamu koos abihoonega. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kavandatud ehitise kasutamise otstarbe koodid ja nimetused järgmised: 11101-Üksikelamu ning 12744-Elamu majapidamishoone (näit. Kuur, individuaalgaraaz ja saun). Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil Pos 1 on 319 m², krundil Pos 2 - 372 m² ja krundil Pos 3 – 415 m². Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus Balti kõrgussüsteemis BK77 on Pos 2 – 80.60, Pos 3 – 81.50. Pos 1 säilib olemasolev olukord. Kruntide maapinnakõrguse muutmist ei ole planeeringuga ette nähtud.

Planeeringuga on ette nähtud likvideerida alal paiknevad rajatised. Likvideeritavad rajatised on ära näidatud joonisel 4 Põhijoonis.

5.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, vt Joonist nr 4 Põhijoonis.

5.7. Tänavate maa-alad ja liiklus- ja parkimiskorraldus

Liiklustihedus Raudtee tänava selles osas on madal. Kruntidele on planeeritud juurdepääsud Raudtee tänavalt. Kruntidel Pos 1 ja Pos 3 on ette nähtud ühine ühendus Raudtee tänavaga Raudtee 114a detailplaneeringus ette nähtud perspektiivse uue tänava kaudu. Planeeritav uus tänav on kahe-suunalise liikluskorraldusega ja kõnniteedega. Krundile Pos 2 on juurdepääs planeeritud Raudtee 110a detailplaneeringus ette nähtud perspektiivse uue tänava kaudu. Planeeritav uus tänav on kahe-suunalise liikluskorraldusega ja kõnniteedega. Parkimine on kõigil kolmel krundil ette nähtud krundisisiselt. Juhul kui kruntide hoonestusõigus realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis Raudtee 114a ja Raudtee 110a detailplaneeringutes ette nähtud perspektiivsed tänavad ja juurdepääsuteed, lahendatakse pääs kruntidele ajutiselt läbi Pos 1 ja Pos 2 kulgeva olemasoleva juurdepääsutee kaudu. Krundil Pos 1 asuvat olemasolevat teed pikendatakse kuni krundini Pos 3 (vt. Joonis 4 Põhijoonis). Perspektiivsete tänavate valmimise järel on kruntide igakordsed omanikud kohustatud likvideerima ajutised lahendused ja realiseerima planeeringus ettenähtud juurdepääsud.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimismääruste EPN 10.1 "Ehitiste tuleohutus", kus on kehtestatud tuld kartvatel hoonetel minimaalseks kauguseks krundi piirist 5m, seega erinevatel kruntidel olevate hoonete omavaheliseks kauguseks 10 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass hoonetel on TP2, samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Lähim tuletõrjehüdrant on ette nähtud Raudtee 114a detailplaneeringus ja asub kõrvalkrundil Raudtee 114a.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritaval alal krundil Pos 1 ja Pos 2 olemasolev hoonestus kuulub säilitamisele. Planeeringuga on ette nähtud likvideerida alal paiknevad rajatised. Likvideeritavad rajatised on ära näidatud joonisel 4 Põhijoonis. Pos 1 on kahekorruselisele puitelamule lubatud maksimaalselt kahekorruseline juurdeehitis, juurdeehitise projekteerimisel lähtuda olemasolevast hoonest. Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 on planeeringus ette nähtud 2-korruselised hooned, katusetüüp viilkatus, katusekalle 30°-45°. Katuste harjajooned projekteerida Pos 3 paralleelselt perspektiivse uue tänava teljega, Pos 2 lähtuda olemasolevast hoonest.

Hoonete katusekattematerjalidena on lubatud kasutada valtsplekki, välisviimistluse materjalidena on lubatud kasutada puhasvuuktellist kombineerituna puiduga. Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale (nt. plastikvooder).

Hoonete sokli kõrgused ja hoonete minimaal- ja maksimaalkõrgused on esitatud Balti kõrgussüsteemis vt. joonis nr.4 Põhijoonis.

Garažeerimine lahendada igal krundil hoone mahus.

Välispiiretest on lubatud läbipaistvad, mitte kõrgemad kui 1.5m lahendused.

Pos 2 ja Pos 3 kruntide hoonestusalale on planeeritud elamu koos abihoonega. Kohustuslik ehitusjoon on ette nähtud Pos 3 kui tänavaäärsele krundile ja on näidatud joonisel 4 Põhijoonis. Elamu asetus krundil peab järgima etteantud ehitusjooni. Abihoonete paigutus lubatud ehitusalal on vaba. Kõik hooned peavad jääma selleks ettenähtud hoonestatavale alale. Joonisel 4 Põhijoonis asuval "Maakasutuse bilansi koondtabel" on toodud ehituslikud "0" kõrgused Balti kõrgussüsteemis. Hoonete sokli kõrguseks on arvestatud 0,5 m.

5.10. Säilitatav ja rajatav haljastus ja heakord

Planeeringuga nähakse ette säilitada planeeringualal kõrghaljastus vastavalt Põhijoonisele. Lisahaljastuse rajamine ja vertikaalplaneerimine sademetevee ärajuhtimiseks planeeringualalt lahendatakse eraldi haljastusprojektiga.

5.11. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.11.1. Heitvete kanalisatsioon

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal puudub linna kanalisatsioonivõrk. Lähim olemasolev kanalisatsiooni magistraaltrass kulgeb piki Raudtee tänavat.

Planeeritud lahendus. Naaberkruntide Raudtee tn 114a ja Raudtee tn 110a detailplaneeringutes on ette nähtud iseoolne reoveekanaliseerimisvõrk Raudtee tn ja perspektiivsete tänavate alla. Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida kruntidel Pos 1 ja Pos 3 Raudtee 114a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tävana alla rajatavasse kanalisatsioonitrassi ja krundil Pos 2 Raudtee 110a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tävana alla rajatavasse kanalisatsioonitrassi. Juhul kui kruntide ehitusõigus realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis tänavatealune iseoolne kanalisatsioonivõrk, lahendatakse ajutiselt heitvete kanaliseerimine igal krundil lokaalse veekindla ja regulaarselt tühjendatava reoveemahuti baasil. Perspektiivse kanalisatsioonitrassi valmimise järel on kruntide igakordsed omanikud kohustatud likvideerima ajutised lahendused ja realiseerima planeeringus ettenähtud kanalisatsioonühenduse.

5.11.2. Veevarustus

Olemasolev olukord. Planeeringuala ei ole ühendatud AS Tartu Veevärgile kuuluva veetorustikuga. Planeeringuala veevarustus toimub olemasolevast salvkaevust.

Planeeritud lahendus. Naaberkruntide Raudtee tn 114a ja Raudtee tn 110a detailplaneeringutes on ette nähtud veetorustike paiknemine Raudtee tänav ja perspektiivsete tänavate alla. Kõigile kolmele planeeringuga moodustatud maatükile on planeeritud eraldi veeühendused linna veevõrku: Pos 1 ja Pos 3 Raudtee 114a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänav veetorustikust ja Pos 2 Raudtee 110a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänav veetorustikust. Kinnistu piirist väljapoole peab jätma ühendustorustiku sulgemisvõimaluse. Juhul kui kruntide ehitusõigus realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis tänavatealune veetorustik, lahendatakse ajutiselt kruntide olmeveevarustus olemasolevast salvkaevust. Kuna olemasoleva salvkaevu vesi ei vasta käesoleval ajal joogiveele kehtestatud standardile (sotsiaalministri määrus 31.07.2001 nr. 82- joogivee kvaliteedi ja kontrolli nõuded ning analüüsi meetodid ning Tervisekaitseinspektiooni Tartu labori poolt teostatud veeanalüüsid 04.02.2005 nr. TL2005/V278-B ja TL2005/V278-K), ostetakse joogivesi ajutiselt kaubandusvõrgust. Perspektiivse veetorustiku valmimise järel on kruntide igakordsed omanikud kohustatud likvideerima ajutised lahendused ja realiseerima planeeringus ettenähtud ühenduse veevõrguga.

5.11.3. Küte

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal krundil Pos 1 asuval elamul on ahiküte.

Planeeritud lahendus. Planeeritavale alale on ette nähtud liitumisvõimalused nii linna kaugküttevõrguga kui ka gaasivõrguga. Naaberkruntide Raudtee tn 114a ja Raudtee tn 110a detailplaneeringutes on ette nähtud perspektiivsed kaugkütteliinid Raudtee tänava ja perspektiivsete tänavate alla. Raudtee tn 110a detailplaneeringuga on planeeritud gaasitrass perspektiivse uue tänava alla. Planeeringualal paiknevatel kruntidel Pos 1 ja Pos 3 on ette nähtud liitumiskohad Raudtee 114a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänava kaugkütteliiniga ja krundil Pos 2 Raudtee 110a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänava kaugkütteliiniga. Gaasiühenduse võimalus on kõigil kruntidel Pos1, Pos2 ja Pos3 Raudtee 110a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänava gaasitrassi. Juhul kui kruntide ehitusõigus realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis tänavatealne kaugküttevõrk ja gaasitrass, lahendatakse kruntidel asuvate elamute kütmine lokaalse keskküttena. Keelatud on keskkonda oluliselt saastavate kütteinete (kivisüsi, raskeõli) kasutamine. Kaugkütteliini ja gaasitrassi valmimise järel on kruntide igakordsed omanikud kohustatud liituma kas linna kaugküttevõrgu või gaasivõrguga.

5.11.4. Sidevarustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal ühendus telekommunikatsioonivõrguga puudub.

Planeeritud lahendus. Kõigile kolmele planeeringualal paiknevale krundile on ette nähtud liitumine telekommunikatsioonivõrguga. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Aardla tänaval. Toide planeeringualale tuuakse mööda Raudtee tänavat. Naaberkruntide Raudtee 114a ja Raudtee 110a detailplaneeringutes on planeeritud sidekaablite paiknemine Raudtee tänava ja perspektiivsete tänava all. Planeeringualal paiknevatel kruntidel Pos 1 ja Pos 3 on liitumisvõimalus Raudtee 114a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänava sidekanalisatsiooni kaudu ning krundil Pos 2 Raudtee 110a detailplaneeringus näidatud perspektiivse tänava sidekanalisatsiooni kaudu.

5.11.5. Elektrivarustus

Olemasolev olukord. Krundil Pos 1 on elektrivarustus tagatud elektri madalpinge õhuliinikaabliga.

Planeeritud lahendus. Naaberkruntide Raudtee 114a ja Raudtee 110a detailplaneeringutega on piirkonda ette nähtud uus maa-aluste elektri kaablitega elektrivõrk. Samuti on Raudtee 114a ja Raudtee 110a kruntidele planeeritud kaks uut komplektalajaama. Planeeritaval alal paiknevatele kruntidele Pos1 ja Pos3 on ette nähtud ringtoide Raudtee 114a uue komplektalajaama jaotusseadmest 0,4 kV kaabelliinidega. Krundile Pos2 on ette nähtud ringtoide Raudtee 110a krundil asuvast uue komplektalajaama jaotusseadmest 0,4 kV kaabelliiniga. Kruntidel Pos 1 ja Pos 3 on planeeritud kahekohaline liitumiskilp Pos1 krundipiirile perspektiivse tänava äärde. Krundile Pos 2 on planeeritud liitumiskilp perspektiivse tänava äärde (Vt. Joonis 6 Tehnovõrgud). Kruntidel olev elektri õhuliinikaabel likvideerida. Elektritoide liitumispunktist objektide peakilpidesse näha ette maakaablitega. Juhul kui kruntide ehitusõigus realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis Raudtee 114a ja Raudtee 110a planeeritud uued komplektalajaamad, lahendatakse kruntide elektrivarustus ajutiselt olemasoleva madalpinge õhuliini kaudu. Perspektiivsete alajaamade valmimise järel on kruntide igakordsed omanikud kohustatud likvideerima ajutised lahendused ja realiseerima planeeringus ettenähtud maa-aluste elektri kaablitega elektrivõrgu.

5.11.6. Välisvalgustus

Olemasolev olukord. Planeeritaval alal välisvalgustus puudub.

Planeeritud lahendus. Tänavavalgustus on ette nähtud naaberkruntide Raudtee 114a ja Raudtee 110a alade detailplaneeringutega. Planeeritava ala kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse eraldi projektiga.

Tabel 1

Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelne olukord	Planeeringuga kavandatud tehnovõrkude vajadus
Side	Puudub	82m
Kaugküte	Puudub	69m
Kanalisatsioon	Puudub	68m
Vesi	Puudub	70m
Gaas	Puudub	121m
Elekter	142m	719m

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

5.12. Jäätmekäitluse korraldamine

Kinnistute valdajad tagavad krundil tekkivate jäätmete kogumise krundidel paiknevatesse prügikastidesse või konteineritesse, mille asukohad on näidatud joonisel 4 Põhijoonis. Prügi äraveo korraldavad kruntide igakordsed omanikud jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

5.13. Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras. Tähtajatu servituudi määramise vajadus on moodustatavale kinnistule Pos3 kui teenivale kinnisasjale kommunikatsioonide läbijuhtimiseks – liiniservituut vee-, kanalisatsiooni-, side-, kaugkütte- ja elektritrassidele (teenindamaks planeeringujärgselt moodustatavat krunti Pos 1) ning juurdepääsu tagamiseks krundile Pos 1 – sõiduteeservituut. Tähtajatu servituudi määramise vajadus on ka moodustatavale kinnistule Pos2 kui teenivale kinnisasjale kommunikatsioonide läbijuhtimiseks – liiniservituut gaasitrassile (teenindamaks planeeringujärgselt moodustatavaid krunte Pos1 ja Pos3), samuti on tähtajatu servituudi määramise vajadus moodustatavale krundile Pos1 kui teenivale kinnisasjale kommunikatsioonide läbijuhtimiseks – liiniservituut gaasitrassile (teenindamaks planeeringujärgselt moodustatavat krunti Pos3). Kommunikatsioonide läbijuhtimiseks (liiniservituudid side- ja gaasitrassile) on tähtajatu servituudi seadmise vajadus ka Raudtee 114a krundile (teenindamaks planeeringujärgselt moodustatavaid krunte Pos1, Pos2 ja Pos3) Juhul kui kruntide hoonestusõiguse realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis Raudtee 114a ja Raudtee 110a detailplaneeringutes ette nähtud perspektiivsed tänavad ja juurdepääsuteed, on tähtajalise sõiduteeservituudi määramise vajadus moodustatavatele kinnistutele Pos 1 ja Pos 2 kui teenivatele kinnisasjadele tagamiseks juurdepääsu krundile Pos 3 kuni perspektiivsete tänavate valmimiseni Raudtee 114a ja Raudtee 110 a krundidel.

5.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- elanikes omanikutunde tekitamine
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur
- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- elamutevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ja valgustatus
- eraautode parkimine vahetult elamute ees
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid

- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

5.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik.

5.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Kruntide hoonestamisel kohustuvad kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 omanikud välja ehitama kinnistutele sisse- ja väljasõidud kuni sõiduteeni. Juhul, kui kruntide ehitusõigus realiseeritakse varem, kui ehitatakse valmis Raudtee 114a ja Raudtee 110a kinnistutele planeeritud tänavad, kohustuvad kruntide Pos 1 ja Pos 3 omanikud välja ehitama ajutise juurdepääsutee krundil Pos 1 olemasolevast juurdepääsuteest kuni krundini Pos 3. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

14.09.2005.a.

/

/ Kristine Fenske