

Töö nr. 06/14
DETAILPANEERING

**FILOSOOFI TN 9 KRUNDI
DETAILPLANEERING**

Filosoofi tn. 9 Tartu linn

Tellija:

TARTU LINNAVALITSUS
Raekoja plats 1a 50089 Tartu;
e-post: lv@raad.tartu.ee; tel 736 1101

Huvitatud isik:

Lauri Betlem

Projekteerija:

arhitekt Ilmar Jalas, t. 5057549, ilmar@ilmar.ee;
OÜ ILM ARHITEKT; reg. 11038098;
MTR: EEP000013, EEP00054;
Meierei tn 11 75203 Raasiku Harjumaa

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	Planeeringu koostamise eesmärk ning alused.....	lk. 4
2.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	lk. 4
3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	lk. 5
3.1	Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.....	lk. 5
3.2	Planeeringu ala linnaehituslikud seosed.....	lk. 5
4.	Planeerimislahendus	lk. 6
4.1	Planeeringu lahendus ja ehitusõigus	lk. 6
4.2	Maakasutus ja servituutide seadmise vajadus	lk. 6
4.3	Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine	lk. 6
4.3.1	Rekonstrueeritav kolme ja enama korteriga elamu	lk. 7
4.3.2	Planeeritud kahe korteriga elamu.....	lk. 7
4.4	Liikluskorraldus ja parkimine	lk. 7
4.5	Heakord ja haljastus	lk. 8
4.6	Tulekaitseõuded	lk. 8
4.7	Elektrivarustus	lk. 9
4.8	Elektrooniline side	lk. 9
4.9	Veevarustus	lk. 9
4.10	Soojavarustus.....	lk. 10
4.11	Kanaliseerimine	lk. 10
4.12	Vertikaalplaneerimise ja sademetevee juhtimise põhimõtted.....	lk. 10
4.13	Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud	lk. 10
4.14	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	lk. 10
5.	Planeeringu elluviimise võimalused.....	lk. 11
6.	Planeeringu käigus tehtud koostöö kokkuvõte	lk. 12

JOONISED

1. DP-1 Situatsiooniskeem M 1:20000 joonis 1
2. DP-2 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
M 1:2000 joonis 2
3. DP-3 Olemasolev olukord M 1:500 joonis 3
4. DP-4 Põhijoonis M 1:500 joonis 4
5. DP-5 Tehnovõrkude planeering M 1:500 joonis 5
6. DP-6 Maakasutus M 1:500 joonis 6

ILLUSTRATSIOONID

1. ILL-1 Fotod 1-3 lk. 1
2. ILL-2 Fotod 4-6 lk. 2
3. ILL-3 Fotod 7-9 lk. 3
4. ILL-4 Fotod 10-12 lk. 4
5. ILL-5 3D vaated 1-3 lk. 5
6. ILL-6 3D vaated 4-6 lk. 6

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK NING ALUSED

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas linnavalitsusele 12.03.2014 Lauri Betlem.

Detailplaneeringu eesmärk on anda krundile hoonestusõigus olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni viie korteriga korterelamuks, olemasoleva amortiseerunud kõrvalhoone lammutamiseks ning hoovile uue, kuni kahe korteriga elamu ehitamiseks.

Detailplaneeringu alused on Tartu Linnavolikogu poolt 22.05.2014 otsusega nr. 78 Filosoofi tn 9 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad ning OÜ REIB (reg. nr EG10434933, MTR Registreering EEG000231, Maa-Ameti litsents 251 MA, 132MA-k), poolt koostatud aktualiseeritud Filosoofi tn 9 geodeetiline alusplaan, töö nr. TT-3379T, 17.09.2014.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Tartu linna üldplaneeringuga, Filosoofi 9 krundi omaniku ettepanekutega ning Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse ning Tartu linnaarhitekti ettepanekutega planeeringu alale kavandatavate hoonete osas. Lisaks on planeeringu koostamisel võetud arvesse järgnevad dokumendid: AS TARTU VEEVÄRK liitumistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks 23.12.2013 INF/1559; Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 223486 04.09.2014; Fortum Tartu AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 10/14 18.02.2014; OÜ HASPO eksperthinnang „Tartus, Filosoofi 9 hoonete ekspertiis“, tähisega T-13-37, 13. september 2013.

Tartu linna üldplaneering näeb ette planeeritavale alale segahoonestusala, kus on lubatud maakasutuse otstarbeks elamu- ja ärimaa.

Andmed planeeringuala krundi kohta on järgnevad:

Filosoofi 9 kinnistu katastritunnus – 79506:009:0019; krundi pindala – 1148 m²; maakasutuse sihtotstarve – 100% elamumaa.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Detailplaneeringu ala asub Tartus Karlova linnaosas Riia, Filosoofi, Võru ja Kastani tänavatega piiratud multifunktsionaalses kvartalis. Filosoofi 9 krunt jääb Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusala piiridesse ja on hoonestatud. Krundi Filosoofi tn. poolsel piiril asub 1897 aastal ehitatud kahekorruline puitmaja, mis on ehitusregistri andmetel üksikelamu. Krundi sisemuses asub amortiseerunud ja OÜ Haspo 2013 aasta oktoobri kuust pärineva eksperthinnangu (tähisega T-13-37) kohaselt lammutamisele kuuluv kivist viilkatusega kõrvalhoone, mis on ajalooliselt olnud kasutusel pesuköögina.

Juurdepääs krundile on Filosoofi tänavalt. Tänav on ühesuunalise liiklusega, asfaltkattega ja kõnniteedega mõlemal pool. Ligipääs Filosoofi 9 krundile on Filosoofi 9 ja Filosoofi 7 hoonete vaheliselt killustikkattega juurdepääsuteelt.

Maapinna kõrgused jäävad 55,54 – 56,95 meetri vahele. Krundi kõrghaljastus piirdub väheväärtuslike vanade õunapuudega ja kirsipuudega. Leidub ka ilupõõsaid.

Filosoofi 9 kinnistu on ühendatud linna vee- ja kanalisatsioonitrassiga ning kaugkütte trassiga. Sademevee trassiga ühendus puudub. Samuti on kinnistul olemas elektriliitumised ning ühendus telekommunikatsioonivõrguga.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel DP-3.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

3.1 Planeeringu ala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs

Filosoofi tänava hoonestus on tihe. Piirkonda iseloomustavad nii lahtise, kui ka kinnise hoonestusviisiga rajatud kultuuri- ja ajaloolist väärtust omavad väikeste ja ka suuremapoolsete sisehoovidega elamud, ärihooned ja ametiasutused. Olemasolev Filosoofi tänava äärne miljööväärtuslik hoonestus koosneb valdavalt kahekümenda sajandi esimesel poolel püstitatud traditsioonilistest kahekorruselistest puitkonstruktsioonis korterelamutest, vaid kaks elamut tänava vastasküljes on ühekorruselised.

Suurima ehitusaluse pinnaga elamu sellel alal on Filosoofi tn 2 - 269 m². Filosoofi tn 11 krundil on ehitusalune pind kokku 390 m², sh elamu - 241 m² ja abihooned kokku 149 m². Tänaväärsete hoonete pikkused on vahemikus 8,0-23,8 m.

Hoonetel on horisontaalne puitvooderus ja räästaga viilkatused. Katuste kalded on 30-45°.

Naaberhoonete absoluutkõrgusmärkide mõõtmise tulemused on alljärgnevad (teostaja: OÜ REIB; teostamise aeg: 5.11.2013):

Filosoofi tn 7 – katuse räästas H=62,50 m, katuse hari H=67,35 m.

Filosoofi tn 11 – katuse räästas H=64,81 m, katuse hari H=66,98 m.

Filosoofi tn 9 – katuse räästas H=62,04...62,12 m, katuse hari H=65,40...65,58 m.

Filosoofi tn 9 hoone katuse hari on täna Filosoofi tn 7 hoone katuse harjast 1,95 m ja Filosoofi tn 11 hoone katuse harjast 1,58 m madalamal. Filosoofi tn 9 hoone katuse räästas on hetkel 0,46 m madalamal kui Filosoofi tn 7 ja 2,77 m madalamal kui Filosoofi tn 11 hoone katuse räästad.

Puitelamud Filosoofi tn 7, Filosoofi tn 9 ja Filosoofi tn 11 on suures osas säilitanud oma esialgse välimuse. Tänavavaastasküljes on pilt juba eklektilisem. Filosoofi tn 8 ja 10 on mahu poolest säilitanud algse kuju, kuid välisviimistluses on algne välimus kaduma läinud.

Lõunapoolne naaberhoone Filosoofi tn 11 on tänavajoonest eemale ehitatud 15 meetri kaugusele. Majade Filosoofi tn 9 ja Filosoofi tn 11 omavaheline kaugus on 8 meetrit.

Kagupoolsel krundil Filosoofi tn 9a on krundi piirini ulatuv ühekorruseline tehnorajatis.

Planeeringualast läände jäävad krundid on hoonestatud metall- ja kivikonstruktsioonis erinevate tootmis- ja büroohoonetega.

Vt. illustratiivset osa ILL-1 – ILL-4.

3.2 Planeeringu ala linnaehituslikud seosed

Planeeritav kinnistu jääb Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusalasse ja on umbes ühe kilomeetri kaugusel kesklinnast. Miljööväärtusega hoonestusalal ei paikne ajaloo-, kunsti-, ja arheoloogiamälestisi.

Lähikonnas asuvad Riia tänaval koolimaja, kirik, kino, kauplused. Võru tänava ääres on tankla, toidupood, „Sõbra“ ärikeskus.

Naabruses Filosoofi tn 16 aadressil asub lastehoid. Lähimad lasteaiad asuvad Vanemuise tn 28 ning Kesk tn 6. Aadressil Vanemuise tn 48 on Tartu Mart Reiniku Kool. Filosoofi tn 13 asub koopiakeskus ja Filosoofi tn 15 on äripinnad. Filosoofi 7 ning Filosoofi 11 on kortermajad.

Arvestamisväärtetest puhke- ja virgestusaladest on kõige ligemal Tamme staadion, Vanemuise tn ja Tiigi tänava vahel asub Vanemuise park.

Planeeringualast ida pool kulgeb bussiliiklusega Võru tänav, loode pool on ühistranspordiga Riia tänav. Bussiliiklus läbib ka Kastani tänavat ja Filosoofi tänavat. Filosoofi tänaval peatust ei ole. Lähimad peatused on Riia tänaval ja Võru tänaval. Ühesuunaline Filosoofi tänav on ühendusteeks Vaksali tänava piirkonnast linna lõuna- ja kaguossa liiklejatele. Liiklus on Võru tänava suunas. Tänaval on lubatud jalgrattaga liiklemine. Kõnniteed on suhteliselt kitsad ning seetõttu ei ole võimalik neid ratta- ja rulluisuteedena kasutada.

Planeeritava krundi hoonestuse kavandamisel on arvestatud, et planeeringuga ette nähtud hooned sobituksid väljakujunenud linnaruumi ning oleksid arhitektuuriselt kõrgetasemelised ja ümbritsevasse miljöösse sobituvad. Samuti on ette nähtud heakorrastada planeeritav ala.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel DP-2.

4. PLANEERIMISLAHENDUS

4.1 Planeeringu lahendus ja ehitusõigus

Planeeringuga suurendatakse krundi ehitusõigust. Olemasolevat hoonet laiendatakse kuni viie korteriga korterelamuks ning hoovi, Filosoofi tn 7 piirile, planeeritakse uus kahe korteriga elamu. Krundile pääs säilib ja krundi ei jagata. Hoovihoone on planeeritud väiksem kui tänavaäärne hoone. Planeering näeb ette olemasoleva abihoone lammutamise.

Lisaks planeeritud hoonestusele on vajadusel lubatud krundile püstitada abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 20m² tingimusel, et abihoone arhitektuurne lahendus ja materjalikäsitus haakub kavandatud põhihoonetega.

Ehitusõigused on esitatud põhijoonisel DP-4.

4.2 Maakasutus ja servituutide seadmise vajadus

Filosoofi tn 9 kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, mis jääb muutmata.

Planeeritaval alal on vajadus teeservituudi seadmiseks. Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõiguse rakendamisseaduses ettenähtud korras, hiljemalt planeeritava kinnistu korteriomanditeks jagamise käigus.

Realservituut on vajalik seada Filosoofi tn 7 ja Filosoofi tn 9 kinnistutele, kinnistute igakordsete omanike kruntidele pääsu tagamiseks. Teeservituudi ala on suurusega 3,60 x 16,50 meetrit ja asub Filosoofi tn 9 rekonstrueeritavast hoonest 1,50 meetri kaugusel, paralleelselt rekonstrueeritava hoone seinaga ning krundi piiriga. Täpselt pool servituudi alast, st 1,80 meetrit on Filosoofi tn 7 krundil ja sama palju on Filosoofi tn 9 krundil. Servituudi kitsam külg piirneb kinnistute tänavapoolse piiriga.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud maakasutuse joonisel DP-6.

4.3 Hoonetele olulisemate arhitektuursete ja ehituslike tingimuste seadmine

Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel ja uusehituse püstitamisel tuleb järgida ajalooliselt väljakujunenud arhitektuuritraditsioone (ehitusmaterjalid, katusekatted, fassaadide viimistlus, arhitektuursete detailid ja elemendid jms).

Hooned peavad olema viimistletud sarnaste materjaliga. Kasutada miljööväärtusega piirkonnale omaseid fassaadimaterjale nagu valdavalt puitlaudis, kivi või krohv ja klaas. Looduslike materjale imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Kirkad looduskauged värvitoonid ei ole lubatud. Rekonstrueeritava hoone ja uusehitise viimistluses on lubatud kasutada erineva

profiiliga voodrilauda, kui hilisem projekteerimine seda ette näeb. Aknad peavad olema puitraamidega, st plastikaknad on keelatud.

Elamutesse näha ette iga korteri jaoks abiruumid lapsevankrite, jalgrataste vms tarvete hoiustamiseks.

Hoonete lahendus peab olema olemasolevat keskkonda arvestav ning dialoogis olemasoleva, ajaloolise hoonestusega.

Kasutada piirkonna miljöö ja hoone arhitektuuriga sobivaid väikevorme: lipuvardahoidjaid, numbri- ja tänavavalgusteid. Sildid ja valgustid ei tohi oma kuju, värvi ja asetusega rikkuda tänava või hoone ilmet, eriti ei tohi nad katta või lõigata hoone arhitektuurilisi osi.

4.3.1 Rekonstrueeritav kolme ja enama korteriga elamu

Planeeringu kohaselt tänavaäärne kahekordne keldriga elamu rekonstrueeritakse ja laiendatakse. Pööningukorrus rekonstrueeritakse eluruumideks. Hoovipoolne hoone osa (amortiseerunud puittrepikoda ning hoonest eenduv köögiosa) lammutatakse ja asemele ehitatakse uus hooneosa. Hoone peab säilitama stiililise ühtsuse.

Rekonstrueeritava hoone katusekalded jätta endiseks nii tänavaga rööbiti oleval osal (33 kraadi) kui ka ristuva osal (20 kraadi). Katuseid võib tõsta kuni 0,7 m. Rekonstrueeritava hoone tänaväärse hooneosa katuse harja suurimaks absoluutkõrguseks on planeeritud 66,30 meetrit ja tulemüüri suurimaks absoluutkõrguseks 66,60 meetrit. Hoovipoolse osa ristuva katuse harja absoluutkõrgus ei tohi olla suurem kui 65,90 meetrit. Hoone hoovipoolses osas on lubatud katusrõdud minimaalse kaldega. Viilkatuste viimistluseks kasutada valtsitud tsinkplekki.

Hoone tänavapoolses osas säilitada algne aknajaotus. Olemasolev sokkel jätta endiseks. Sokli kõrgus peab jääma vahemikku 0-0,2 m.

4.3.2 Planeeritud kahe korteriga elamu

Kinnistu sisemusse krundi Filosoofi tn 7 poolsele piirile on planeeritud uus, kahe korteriga kahekorruseline elamu.

Uus kahe korteriga elamu ei tohi olla ümbritsevast planeeritud maapinnast kõrgem kui 6,50 m. Hoone pultkatuse suurimaks absoluutkõrguseks on 62,70 m ja tulemüüri suurimaks absoluutkõrguseks 63,00 m. Katus projekteerida kaldega 9 kraadi langusega krundi sisemuse poole. Pultkatuse viimistluseks kasutada valtsitud tsinkplekki.

Kui hilisem projekteerimine seda ette näeb, võib uus hoone olla rekonstrueeritavast hoonest stiililiselt modernsem. Arvestama peab väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoone konstruktsiooni materjalidena on lubatud puitsörestik, kivi, teras, betoon. Aknad kavandada riskülikukujulised. Keldrikorrusele näha ette iga korteri jaoks abiruumid jalgrataste, lastekarude jms paigutamiseks. Sokli kõrguseks kavandada 0,1-0,5 m.

4.4 Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritavale alale on juurdepääs ühesuunaliselt Filosoofi tänavalt. Krundiga piirnevale tänavaalale parkimiskohti ei määrata. Krundi loodeosas nähakse ette realservituudi vajadus juurdepääsuteele Filosoofi 7 ja Filosoofi 9 kasuks. Juurdepääsutee on kavandatud 3,6 m laiuse sõiduteena. Jalakäijatele on planeeritud kõnnitee Filosoofi 11 poolsesse krundi osasse.

Kavandatud juurdepääsutee ja parkla katted lahendada edasise projekteerimise käigus tolmuvabadena. Haljastus kavandada nii, et täiskasvanud puud ja hekid ei varjaks liiklusvahendite vaatevälja.

Parkimine on detailplaneeringu kohaselt lahendatud omal krundil. Vastavalt Tartu Linna Transpordi Arengukavale 2012-2020 jääb kinnistu Tartu vahevööndisse.

Parkimiskohtade arvutustabel vastavalt EVS 843:2003 tabel 10.2 lk. 214.

pos. nr.	ehituse otstarve	Normatiivi arvutus	Normatiivseid kohti	Planeeringuga ette nähtud kohti
1.	rekonstr. elamispind, neli 3-e või enamatoalist korterit	0,9 x 4	3,6	4
2.	rekrekonstr. elamispind, üks 1-2-e toaline korter	0,7 x 1	0,7	1
3.	proj. elamispind, üks 3-e või enamatoaline korter	1,1 x 1	1,1	1
4.	proj. elamispind, üks 1-2-e toaline korter	0,9 x 1	0,9	1
kokku			6,3	7

Planeeringuga nähakse krundil ette 7 parkimiskohta.

Planeeritud hoone parklapoolsesse külge on planeeritud jalgrattahoidla. Jalgrattahoidla planeerimisel on lähtutud Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest detailplaneeringute ja projektide koostamisel.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud põhijoonisel DP-4 ning tehnoorkude planeeringu joonisel DP-5.

4.5 Heakord ja haljastus

Krundi haljastus tuleb lõplikult lahendada eriprojektiga koos hoonete projekteerimisega.

Kui mitte arvestada vanu õuna- ja kreegipuid, siis planeeritaval alal kõrghaljastus puudub. Planeeritud hoonestusala alla jäävad puud ja põõsad likvideeritakse, kagu- ja edelapiiri äärsed puud säilitatakse. Planeeritud istutatavate puude arv – kuni 5. Madalad hekid (h=0,5 m) ja keskmise kõrgusega põõsad on planeeritud parkla ning kõnniteede äärde.

Haljastuse rajamisel peale ehitustööde lõppemist võtta kasutusele varem kooritud huumusmuld. Murupind ei tohi oma kõrguse tõttu takistada sademevee äravoolu teekattelt.

Juurdepääsutee, parkimisala ning jalakäigu katendiks planeerida betoonkivisillutis. Liiklusohutus peab olema ka pärast haljastuse rajamist ja haljastuse täiskasvu piisavalt tagatud.

Piirdeaia kavandada 1,2 m kõrgused ning vaid kohtadesse, mis on näidatud põhijoonisel DP-4. Piirdeaia postid on planeeritud tsingitud terasest või betoonist. Lubatavad on ka puitpostid. Laudis teha püstine. Piirdeaed teha rekonstrueeritava hoonega samas toonis. Piirdele võib lisanduda sama kõrge hekk kinnistu siseküljes. Olemasolevat võrkaeda kagu- ja edelaküljes võib uuendada või puitaia asendada, mujal võrkaia rajamine on keelatud.

Korterite ette on kavandatud puit- ning betoonkiviterrassid.

Haljasalale kinnistu lõunaosas on planeeritud laste mänguplats.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad põhijoonisel DP-4 .

4.6 Tulekaitse nõuded

Lähtutud on Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a. määrusest nr. 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded“.

Rekonstrueeritav elamu jääb tuleohutusklassi TP3. Planeeritav elamu tuleb ehitada tuleohutusklassiga TP2. Tulekustutus- ja päästemeeskonnale ning -tehnikale on planeeringuga tagatud vajalikud juurdepääsud vähemalt kolmest küljest. Hoonete taha pääseb tuletõrjeauto

teed mööda, mis on igas kohas laiem kui 3,5 m. Väline tuletõrjevesi saadakse hüdrantist VH312, mis asub Filosoofi tänaval kruntide Filosoofi tn 17 ja Filosoofi tn 18 vahel, Filosoofi tn 9 krundist 29 m kaugusel.

Rekonstrueeritava hoone kaugust naaberhoonetest ei muudeta. Planeeringuga on ette nähtud, et uue kahe korteriga kortermaja kaugus rekonstrueeritavast hoonest on 15,6 m, kaugus Filosoofi tn 7 tänavaäärsest hoonest on 15,1 m ning kaugus Filosoofi tn 7 hoovipealsetest kuuridest 1,8 m. Uue hoone Filosoofi tn 7 poolsesse külge ja hoone parklapoolsesse otsa on ette nähtud tulemüürid REI120.

Tulekaitsevennõuete täitmine tagatakse hoone projekteerimise käigus, lähtudes kehtivatest normdokumentidest.

Planeeritud ehitusala ning kujad on näidatud põhijoonisel DP-4.

4.7 Elektrivarustus

Elektriühendus on seni õhujuhtmete kaudu tänavalt Filosoofi tn 9 maja ees olevalt postilt. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 223486 on planeeritud Filosoofi tn 19a alajaamast „Töölismaja 237“ Filosoofi tn 9 kinnistutele 0,4 kV maakaabel. Kaabel on planeeritud Filosoofi tänava lõunakülge.

Rekonstrueeritava hoone ja uue kahe korteriga hoone vahele on planeeritud madalpinge kaabelliin. Maakaabli, alajaamast kuni liitumiskilbini, ehitab välja ja hangib tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused võrguvaldaja. Maakaabel ja liitumiskilp jäävad võrguvaldaja omandisse. Ette on nähtud krundisisene ja juurdepääsutee valgustus. Tänavavalgustus jääb olemasolev. Kõik tööd toimuvad kinnisvara valdaja kulul. Olemasolevad ja likvideeritavad tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.8 Elektrooniline side

Käesoleval ajal on Filosoofi tn 9 ühendatud telekommunikatsioonikaabliga. Uue kaabelliini rajamist ette ei nähta. Säilib olemasolev liitumispunkt. Olemasolevate telekommunikatsiooni liinirajatiste ümbertõstmise käesoleva planeeringu raames ette ei nähta.

Uue telekommunikatsiooni liinirajatiste rajamine või senise kaabelliini likvideerimise küsimus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt 17.06.2014 välja antud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22922125“.

Teised nõrkvoolu kaabelliinid puuduvad.

Olemasolevad ja likvideeritavad tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.9 Veevarustus

Rekonstrueeritav hoone on ühendatud linna veevõrguga. Trassilt võetava tarbevee veemõõdusõlm asub rekonstrueeritavas hoones. Planeeringuga on ette nähtud veevarustus tagada olemasoleva trassiga. Säilib olemasolev veemõõdusõlm. Olemasoleva veetrassi ümbertõstmise käesoleva planeeringu raames ette ei nähta. Uus kahe korteriga elamu on planeeritud liita olemasoleva veetrassiga.

Olemasolevad ja likvideeritavad tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.10 Soojavarustus

Rekonstrueeritav hoone on ühendatud linna kaugküttesüsteemiga. Uus kahe korteriga elamu on planeeritud liita olemasoleva kaugküttesüsteemiga. Lukustatud ja valgustatud soojussõlm kavandada vastavalt Fortum Tartu AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 10/14 18.02.2014 rekonstrueeritavasse hoonesse.

Olemasolevad ja likvideeritavad tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.11 Kanalisatsioon

Rekonstrueeritav hoone on ühendatud linna kanalisatsiooniga. Uus kahe korteriga elamu on planeeritud liita olemasoleva kanalisatsioonisüsteemiga.

Olemasolevad ja likvideeritavad tehnovõrgud on esitatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.12 Vertikaalplaneerimise ja sademetevee juhtimise põhimõtted

Olemasolevat reljeefi oluliselt ei muudeta. Kinnistule on planeeritud rajada sadevetekanaliseerimine vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 23.12.2013 (INF/1559) välja antud liitumistingimustele ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks.

Sadevesi juhitakse Filosoofi tn PP De 500 sademeveekollektorisse. Kinnistule kavandatakse sadeveetorusrik koos restkaevudega.

Kuna parkla kavandatakse 7- kohaline, st väiksem kui 10-kohaline, siis õlipüüdurit ei ole kohustus paigaldada.

Vertikaalplaneerimise ja sademetevee juhtimise põhimõtted on kajastatud tehnovõrkude planeeringu joonisel DP-5.

4.13 Kuritegevust ennetavad ja riski vähendavad abinõud

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavate meetmetena rakendada järgmist:

- Planeeritava ala sisehoov valgustada;
- Kinnistu piirata piirdeaiaga;
- Võimalusel kasutada videoalvet;
- Kasutada vastupidavaid materjale trepi, käsipuude, valgustite ja kogu jalgteede elementide osas;
- Kasutada süttimatust materjalist suletavaid prügianumaid, tagatud peab olema süttiva prügi kiire eemaldamise võimalus.

4.14 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ettenähtu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine antud planeering ette ei näe.

Krundil tekkivad aiajäätmed komposteeritakse, olmejäätmed sorteeritakse liigiti ja kogutakse selleks ettenähtud konteinerite hoiukohas. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse jäätmekonteinerisse. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

Sorteeritud prügi konteineri(te) hoiukoht on kavandatud juurdepääsutee äärde rekonstrueeritava hoone ja tänava nurgale piirdeaia kõrvale. Konteinerite hoiukoht on planeeritud varjestusega, täpne lahendus töötada välja edasise projekteerimise käigus. Koht, kus mahuti(d) paiknevad, peab olema küllaldaselt valgustatud.

Varjestusega prügikonteinerite hoiukoht on näidatud põhijoonisel DP-4.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Lisaks peab arvestama olemasolu korral kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud ehitise arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustega.

Kruntidele sisse- ja väljasõidu kuni tänavani, krundi piiridesse jääva parkla, haljastuse ja piirded ehitab välja krundi omanik.

Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdajate poolt, kui hoonestaja ja tehnovõrkude valdajaga ei lepita kokku teisiti.

Hoonele ehitusloa andmise eelduseks on tänavani ulatuva sissesõidutee, parkla, sadeveekanaliseerimise ja välisvalgustuse kohta kinnitatud projekti olemasolu.

Hoonele kasutusloa andmise eelduseks on tänavani ulatuva sissesõidutee, parkla, sadeveekanaliseerimise, välisvalgustuse, tehnovõrkude, planeeritud heakorra ning haljastuse realiseerumine.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamise tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

6. Planeeringu käigus tehtud koostöö kokkuvõte

Koostöö nimetus ja toimumise kuupäev:	Isik, kellega koostöö toimus:	Koostööd tõendav dokument:
Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuse ja linnaarhitekti seisukohad planeeritavate hoonete eskiisidele, 11.11.2013-14.8.2014	Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakond, kultuuriväärtuste teenistus: a) Ave Elken b) Kadri Kallast	a) E-kiri rekonstrueeritava kolme ja enama korteriga kortermaja osas – heakskiit eskiisile, 11.11.2013 b) E-kiri planeeritava kahe korteriga elamu osas – heakskiit eskiisile, 14.8.2014
AS Tartu Veevärk sadeveekanaliseerimisega liitumise tehniliste tingimuste määramine, 23.12.2013	AS Tartu Veevärk Peeter Pindma	Liitumistingimused ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks, 23.12.2013 (INF/1559)
Fortum Tartu AS tehniliste tingimuste määramine kaugkütte soojussõlme projekteerimiseks, 18.02.2014	Fortum Tartu AS, Tartu Keskkatlamaja Leho Lindmaa	Tehnilised tingimused nr 10/14, 18.02.2014
FILOSOOFI 7 kinnistu omanike kooskõlastus detailplaneeringu lahendusele, 11.06.2014	Filosoofi 7 omanikud: Aivar Piir, Jaana Saarniit, Elvira Zavizion, Hannes Plaado, Annika Mürsepp	Allkirjad koos märkega „Olen tutvunud ja nõus“ põhijoonisel DP-4, 11.6.2014
Päästeameti Lõuna päästkeskuse insenertehnilise büroo kooskõlastus ja digiallkiri 27.06.2014	Päästeamet, Lõuna päästkeskus Margo Lempu	Kooskõlastus nr K-KL/9 põhijoonisele DP-4, 27.06.2014
Elion Ettevõtted AS elektroonilise side tagamise tehniliste tingimuste määramine, 16.07.2014	Elion Ettevõtted AS Priit Nigol	Telekommunikatsiooni-alased tehnilised tingimused nr 22922125, 16.7.2014
Elektrilevi OÜ tehniliste tingimuste määramine detailplaneeringuks, 04.09.2014	Elektrilevi OÜ, Tartu regioon Andreas Taal	Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 223486, 4.9.2014
Elektrilevi OÜ kooskõlastus elektrivarustuse planeeringuga, 18.09.2014	Elektrilevi OÜ, arendus-ehitusosakond Priit Mägi	Kooskõlastus nr. 7153373203 trasside koondplaani DP-06, tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, 18.09.2014

Filosoofi tn 9 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine 11.11.2014	Tartu linnavalitsus: Urmas Klaas Jüri Mölder	Tartu linnavalitsus, korraldus 11.11.2014 nr 1180
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt korraldatud detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu 3.12.2014 kell 15.00	Vt. avalikul arutelul osalenute nimekiri 3. detsembrist 2014	Avalikul arutelul osalenute nimekiri 3. detsembrist 2014

Seletuskirja koostaja:

arhitekt Ilmar Jalas