

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK	lk 2
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	lk 2
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	lk 2
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	lk 2
4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus, funktsionaalsed, looduslikud ja linnaehituslikud seosed.	
4.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	lk 3
4.3. Maa-ala hoonestamise ja kasutamise põhimõtted	
5. HALJASTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, LIIKLUS	lk 3
5.1. Haljastus	
5.2. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud	
5.3. Tänavaa-ala, liikluskorralduse põhimõtted	lk. 4
6. TEHNOVÕRGUD	lk 4
6.1. Üldosa	
6.2. Elektrivarustus	
6.3. Küte	
6.4. Gaasivarustus	
6.5. Veevarustus	
6.6. Olmekanaliseerimine	
6.7. Vihmavete kanalisatsioon ja dreenaaz	lk 5
6.8. Tänavavalgustus	
6.9. Telefoniseerimine	
7. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE SEADMISE VAJADUS, MUUD SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	
8. MAAKASUTUSE BILANSS JA TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE TABELID	lk 5
9. PLANEERINGU RAKENDAMINE, VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE	lk 6
10. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	lk 6

JOONISED

1. Situatsiooni skeem	lk 7
2. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed M 1:10000	lk 8
3. Olemasolev olukord M 1:500	lk 9
4. Põhijoonis M 1:500	lk 10
5. Tehnovõrgud, liikluskorraldus ja haljastus M 1:500	lk 11

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringuga on lahendatud järgmised eesmärgid:

1. Sangviini 11 ja Sangviini 13 kruntide liitmine ja ehitusõiguse muutmine.
2. Krundi piiride ja kasutustingimuste täpsustamine ning maa-ala hoonestamise tingimuste määramine.

Planeeringuga on lahendatud krundile juurdepääs, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted ning haljastus. Planeeritava ala pindala on 2400 m².

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

Planeeringu koostamise eelselt on antud piirkonnas kehtestatud järgmised planeeringud:

- Tartu linna üldplaneering, 1999.a.
- Ihaste individuaalelamurajooni II ehitusjärjekorra 2. etapi hoonestuskava 1991.a.

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13.02.2001 korraldus nr 565 "Sangviini 11 ja 13 kruntide detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine" ning Sangviini 11 ja 13 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-7-2000.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on kasutatatud OÜ WeW poolt koostatud geodeetilist alusplaaani, täpsusastmega 1:500, töö nr GEO-281-2000, mõõdistamise aeg september 1998.a.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritaval alal on kaks krunti.

Kruntide aadressid ja kehtiv sihtotstarve:

Sangviini 11 - 996 m²; väikeelamumaa;

Sangviini 13 – 897.7 m²; väikeelamumaa;

Krundid on kinnistatud, omanik on Viktor Zukov.

Naabruses asuvad hooned on ehitatavad väikeelamud.

Planeeritav ala on tasase reljefiga. Kõrghaljastus puudub.

Sangviini tänav on ehitusjärgus - täitepinnas on kinni sõidetud, aga heakorrastamata.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus, funktsionaalsed, looduslikud ja linnaehituslikud seosed.

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast 5 - 6 km kaugusel linna servas asuvas, arenevas väikeelamute piirkonnas – Ihaste linnaosas. Kõnealuses piirkonnas on lõpuni välja

arendamata tehniline infrastruktuur. Puuduvad teenindusasutused. Lähimad kauplused, lasteaiad ja koolid on Annelinnas, umbes 3 km kaugusel. Ühiskondliku transpordi ühendus kesklinnaga on regulaarne. Lähima bussipeatuseni Pallase puisteel on umbes 500 m. Planeeritava ala asukohast ja linnaehituslikest seostest annab ülevaate joonis 2.

4.2. Planeeritava ala kruntimine

Kruntide planeerimisel on arvestatud Ihaste individuaalelamute rajooni II ehitusjärjekorra 2. etapi hoonestuskava alusel väljakujunenud krundijaotusplaani ning kruntide omaniku soove ja ettepanekuid.

Käesoleva detailplaneeringuga on kahest krundist moodustatud üks krunt. Krundile on säilitatud 100% väikeelamumaa sihtfunktsioon.

4.3. Maa-ala hoonestamise ja kasutamise põhimõtted

Detailplaneeringuga nähakse ette ühe väikeelamu rajamine krundile. Väikeelamu on kuni kahekorruseline ühe- või kahepereelamu. Ehitusala määramisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud hoonestuse rütmi ja suurust. Krundi täisehituse protsent moodustatud krundil ei ületa 20 %. Katusekalle on planeeritud 30- 45⁰, piirdeaedade projekteerimisel lähtuda hoone arhitektuurist ja viimistlusmaterjali tüübist. Piirde kujundus anda koos ehitusprojektiga. Kohustuslik ehitusjoon määratud Sangviini tänava suhtes lähtudes Ihaste individuaalelamute rajooni II ehitusjärjekorra 2. etapi hoonestuskavast.

Krundile juurdepääs on ette nähtud Sangviini tänavalt, parkimine on lahendatud krundil. Sangviini tänava maa-ala maakasutuse sihtotstarbeks on transpordimaa.

Tabelis 1 on antud kruntide planeeringuga määratud krundi ehitusõigus ja maakasutamise nõuded

Tabel 1.

Positsioon	Sihtotstarve, Krundi pindala m ² , Täisehitusprotsent, Korruselisus / lahushooneid Max hoone kõrgus Katusekalle	Maakasutuse ja ehitamise tingimused
POS 1	100% väikeelamumaa 1893,7 m ² 20 % 2 K / 1 max 10 m 30° - 45°	Kohustuslik ehitusjoon. Soovituslik katuse harjajoon paraleelselt tänavaga. Juurdepääs krundile Sangviini tänavalt, hooldamine krundi omaniku poolt Parkla kuni 3 kohta oma krundil

5. HALJASTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, LIIKLUS

5.1. Haljastus

Üldkasutusega Sangviini tänava haljastus on määratud Ihaste individuaalelamute rajooni II ehitusjärjekorra 2. etapi hoonestuskavaga. Nimetatud lahendust ei muudeta.

Krundil lääneossa on planeeritud täiendavalt kõrghaljastus, kus looduslikest tingimustest tulenevalt võiks kasutada harilikku mäнди.

5.2. Keskkonna- ja tervisekaitse abinõud

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõutavaid rajatise.

Planeeringuga ette nähtud keskkonnakaitseelised piirangud on järgmised:

- Tänavaaerialal sademe- ja lumesulamisveed kogutakse ja suunatakse ühisvoolse kanalisatsiooni tänavatorustikku. Krundil hajutatakse veed maapinda krundi piires. Drenaazeritud veed suunatakse tänavatorustikku.

- Olmeprügi kogumine ja sorteerimine toimub krundil. Prügivedu lahendada vastavalt Tartu linna jäätmeäitluse eeskirjale ja jäätmeäitlusele. Olmejäätmete kogumise kohtadele tagada jäätmeveo teenindamiseks vajaliku transpordi juurdepääs.

5.3. Tänavaaerialad, liikluskorralduse põhimõtted

Sangviini tänav ehitatakse välja vastavalt Ihaste individuaalelamute rajooni II ehitusjärjekorra 2. etapi hoonestuskava teede ja tehnovõrkude projekti kohaselt. Antud planeeringuga ei ole seda muudetud.

Transpordimaa sihtotstarbega maa-alad jäävad avalikku kasutusse.

Kavandatud elamule juurdepääs ehitatakse välja krundiomaniku kulul.

Jalg- ning vajadusel jalgrattateele on eelpool märgitud hoonestuskavaga ette nähtud alad piki tänavat, sõidutee kõrval, kruntide ääres.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud Sangviini 11 ja 13 kruntide liitmisel moodustunud krundile planeeritud hoonete insenerivõrkudega varustamine vastavalt Ihaste individuaalelamurajooni II ehitusjärjekorra 2. ehitusetapi hoonestuskavale. Tehnovõrgud lahendatakse Sangviini tänavaaerialade baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on esitatud planeeringuga.

6.2. Elektrivarustus

Planeeritavasse alasse jäävad Sangviini tänaval paiknevad õhuliinid. Planeeritud uue hoonestuse rajamisel on pos 1 krundile ette nähtud elektrienergiaga varustamine lähimast õhuliini mastist õhukaabliga. Liitumispunkt planeeritava hoone seinale paigaldatav kaablikapp.

6.3. Küte

Planeeritud krundile rajatava elamu kütmiseks on ette nähtud lokaalküte kombineeritud küttesüsteemil: tahke- ja elektrikütte baasil.

6.4. Gaasivarustus

Planeeritavasse alasse on perspektiivselt ette nähtud Sangviini tänavaaerialade madalsurve gaasitorustik. Tänavaaerialade ja juurdepääsude alla on ette nähtud võimalus madalsurvega gaasitorustiku rajamiseks.

6.5. Veevarustus

Sangviini tänavaaerialade äärsete hoonete, sealhulgas planeeritavale maa-alale rajatava elamu joogiveega varustamiseks on ette nähtud Sangviini tänavaaerialade veetorustik. Liitumispunkt Sangviini tänavaaerialadele. Lähim olemasolev veetorustiku kaev asub Sangviini ja Molberti tänavate ristmikul.

Veevõrgu väljaehitamine toimub vastavalt liitumiseeskirjale krundivaldajate enda kulul. Krundisise torustike hooldus- ja remondikulud jäävad tulevase krundivaldaja kanda.

Hüdrandikaevu asukoht on planeeritud tupiktäna lõppu ning ehitatakse välja koos viimaste Sangviini tänava veeühendustega. Lahendus tööprojektiga vastavalt kehtivatele normidele.

6.6. Olmekanalisatsioon

Planeeritud krundile kavandatud elamu heitveed kanaliseeritakse Sangviini tänavale rajatavasse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku, mille eelvooluks on olemasolev kaev Sangviini ja Molberti tänavate ristmikul. Kavandatud hoone kanalisatsioonitrassi liitumispunkt asub Sangviini tänaval. Kanalisatsioonivõrgu väljaehitamine ja liitumine toimub vastavalt liitumiseeskirjale. Torustik tänavatrassist kuni hooneni ehitatakse välja krundi valdaja kulul. Samuti jäävad krundisisese torustike hooldus- ja remondikulud tulevase krundi valdaja kanda.

6.7. Vihmavete kanalisatsioon ja drenaaz

Sangviini tänava maa-alal kogutav vihma- ja lumesulamisvesi on ette nähtud suunata ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Planeeritud krundil vihma- ja lumesulamisveed hajutatakse maapinda krundi piires. Drenazeeritud veed suunatakse kanalisatsiooni tänavatorustikku.

6.8. Tänavavalgustus

Sangviini tänava olemasolevad elektrivarustuse õhuliini mastid on ühtlasi ette nähtud ka tänava valgustamiseks. Mastid on tänaval ühes reas, ühe valgustuskonsooliga.

6.9. Telefoniside

Perspektiivne sidekanalisatsioon on ette nähtud Sangviini tänavale planeeritud, Molberti tänava kaudu lähtuvast, sidekanalisatsiooni tänavatrassi lähimast sidekaevust. Kavandatavasse elamusse on ette nähtud telefonide arv üks.

7. SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSTE VAJADUS, MUUD SEADUSEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Antud detailplaneeringuga ei ole seatud servituute ega muid kitsendusi.

Planeeritav ala ei kuulu Tartu linna kaitsealadesse ning seetõttu mingeid sellekohaseid ettekirjutisi ja kitsendusi ei seata.

8. MAAKASUTUSE BILANSI JA TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE KOONDTABELID

Tabel 2.

Maakasutuse bilanss

Aadress	Planeeringu eelne ja planeeringu järgne sihtotstarve	Planeeringu eelne pindala	Planeeringu järgne pindala
POS 1	100% EE	996 m ² + 897.7 m ²	1893.7 m ²

Tabel 3.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

TRASS	LIGIKAUDNE PIKKUS	Sh. TÄNAVA ALAL	Märkused
veetrass	Ol.ol 78 m	Ol.ol. 72 m	
reovee kanalisatsioon	Ol.ol 76 m	Ol.ol. 70 m	
sadevee kanalisatsioon	-	-	

elektri õhuliin	Ol.ol 20 m	Ol.ol 12 m	
sidekanalisatsioon	70 m	5 m	
elektriliin tänavavalgustuseks	-	-	
gaasitrass	-	-	

9. PLANEERINGU RAKENDAMINE, VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Kinnistu omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule sisse ja väljasõiduga. Tehnovõrgud ehitatakse välja liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

10. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Tabel 4.

Kooskõlastuste koondtabel

Firma nimi, ametinimi ja isikunimi	Kooskõlastuse kuupäev ja number	Kooskõlastuse asukoht (joonis)	Kooskõlastuse sisu, märkused või tingimused
Tartu Tervisekaitsetalitus, vaneminspektor Tiiu Arr	31.01.2002	Põhijoonis	
Tartumaa Päästeteenistus, peainspektor Pjotr Vorobjov	15.08.2001	Põhijoonis	
AS Tartu Veevärk, info- ja arendusosakond, Andres Aruhein	18.09.2001 nr 389	Tehnovõrgud Liiklus Haljastus	
Eesti Energia AS, Jaotusvõrgu Tartu piirkond, juhtivspetsialist Enn Kitsnik	26.10.2001 nr 507	Tehnovõrgud Liiklus Haljastus	
AS Eesti Telefon, Televõrgud, Valdur Lints	11.12.2001 nr 540	Tehnovõrgud Liiklus Haljastus	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Tartu LV Linnamajanduse osakond, juhataja Rein Haak	04.02.2002	Põhijoonis	
Purpuri 10, 12, 14 omanik OÜ Avikont	22.02.2002	Põhijoonis	
Sangviini 15 omanik Silvia Toode	22.02.2002	Põhijoonis	
Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt Raivo Mändmaa			
Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond peageodeet Ain Marjamägi			