

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on korrigeerida krundipiire ja muuta ehitussõigust Kaunase pst 21A ja 21B kruntidel.

2. LÄHTEDOKUMENDID

Planeeringu koostamisel on arvestatud:

- Tartu linna üldplaneering (1999)
- Detailplaneeringu lähteülesanne (kinnitatud Tartu LV korraldususega nr. 1886, 26.04.2001)
- Tartu linna Anne I mikrorajooni detailplaneerimisprojekt (1971)
- OÜ Impel kiri (nr. T-329, 14.09.2001)

Maa-ala geodeetilise alusplaani koostas OÜ Fiilaco.
(litsents nr. 248 MA-k, töö nr. Tgeo 1-01, 30.08.2001)

3. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala on kolmnurkne ala, mida lõunast/idast piirab Kaunase puiestee ning põhjast ja läänest olemasolevad nimetuseta harutänavad (edaspidi seletuskirjas nimetame neid vastavalt "põhjapoolne tänav" ja "läänepoolne tänav").

Planeeritaval alal on kaks õigusliku alusega kinnistamata krundi sihtotstarbega 100% ärimaa. Kummalgi krundil paikneb üks ühekorruseline ärihoone, mõlema krundi omanikud soovivad hoonet laiendada.

4. KRUNDIPIIRIDE KORRIGEERIMINE

Krundipiiride korrigeerimisel on arvestatud et:

- Olemasolevad hooned paikneksid täismahus samal krundil.
- Tehnovõrkude trassid ja kõnniteed jääksid võimalusel krundist välja.
- Krundide pindala säiliks vähemalt olemasolevas suuruses.
- Tekiksid selged tänavakoridorid.

Tabel 1: MAAKASUTUSE BILANSS
(planeeringueelne → planeeringujärgne)

	Kaunase pst 21A	Kaunase pst 21B
Sihtotstarve	100%ärimaa → 100%ärimaa	100%ärimaa → 100%ärimaa
Pindala	766m ² → 783m ²	475m ² → 492m ²

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Planeeringuala kruntidele seatakse ehitusõigus ja hoonestustingimused vastavalt tabelile 2.

Tabel 2

Krunt, pindala	Kaunase pst 21A 783m²	Kaunase pst 21B 492m²
Sihtotstarve	ärimaa 100%	ärimaa 100%
Max hoonete arv	1	1
Max täisehitus	55%	45%
Max ehitusalune pind	393m ²	207m ²
Max korruselisus	2	2
Hoone max. abs. kõrgus	48.0	49.0
Maapinna abs. kõrgus	41.7-42.7	41.5-42.5
Tulepüsivusklass	TP1	TP1
Katusekalle	0-5 °	0-5 °
Muud arhitektuurinõuded	vabad	vabad
Parkimiskohti krundil	5	0
Muud piirangud	teeservituut, liiniservituudid	teeservituut, liiniservituudid

Märkus: Kaunase pst 21A krundil määratakse erinev ehitusala sõltuvalt, kas omanik laiendab olemasolevat hoonet või rajab uue hoone (vt. joonis 4).

6. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Mõlema krundi uusehitised on planeeritud tulepüsivusklassiga TP1. Vastavalt normidele on ehitiste vaheline kuja 6 meetrit.

7. ARHITEKTUURINÕUDED

Maa-ala üldine arhitektuurne kontseptsioon lähtub kahest põhimõttest:

- Säilitada Annelinnale omane lamekatuselise maastik.
- Täiendada paneelrajoonisest, viiekorruselisest tüüpmajade alast selgest eristuvat tsooni, mis on iseloomult madal, avar ja mitmekesine.

Vastavalt sellele seatakse hoonetele planeeringuga järgmised arhitektuursed nõuded (vt ka tabel 2):

- Hoonestuse kõrgus: maksimaalselt 2 korrust
- Katusekalle: 0-5 kraadi.
- Viimistumaterjalid: imiteerivaid materjale mitte kasutada.

Muud arhitektuurinõuded on vabad.

Krundil Kaunase pst 21B säilitatakse olemasolev krundi piirav müür kui Annelinna mitmekesistav element ning kasutatakse müüri alguses olevat kolmnurka mõne mahulise objekti paigaldamiseks (võib kasutada ka reklaami eesmärgil).

8. TÄNAVAD JA LIIKLUSKORRALDUS

8.1 Tänavad

Planeeringualal säilitatakse olemasolev liikluskeem.

8.2 Parkimine

Planeeringualal arvestatakse parkimisnormiga 1/80 pk/m².

Kaunase pst 21A krundile nähakse ette 5 parkimiskohta arvestades hoone suletud brutopinnaga 400m². Parkimiskohtade paigutus täpsustatakse koos hoone projektiga.

Kaunase pst 21B krundile pole parkimiskohti võimalik paigutada, mistõttu parkimine nähakse ette olemasolevas rekonstrueeritavas üldkasutatavas parklas läänepoolse tänava ääres.

Seoses parkla paiknemisega põhjapoolse tänava põhjaküljel nähakse ette parkimiskeeluala põhjapoolse tänava lõunaküljele.

8.3 Teenindusjuurdepääsud

Teenindusjuurdepääsud hoonetele nähakse ette Kaunase pst 21A ja 21B hoonete vaheliselt alalt, Kaunase pst 21A krundi territooriumilt.

8.4 Jalakäijad

Säilitatakse olemasolevad jalakäijate teed ja liikumisuunad ning planeeritakse 2 meetri laiused uued jalakäiguteed läänepoolsele ja põhjapoolsele tänavale. Üle Kaunase pst, väljakujunenud jalakäijate liikumissuunale nähakse ette ohutussaarega ülekäigurada.

9. HALJASTUS JA HEAKORD

Säilitatakse olemasolev pärnade rida Kaunase pst-l ning olemasolevad pihlakad Kaunase pst 21B krundil. Täiendavat haljastust ei planeerita. Kõik planeeringuala tänavad, parklad, teenindushoovid ja kõnniteed on planeeritud kõvakattelisena, ülejäänud ala kaetakse muruga.

10. TEHNOVÕRGUD

10.1 Elekter

Säilitatakse olemasolevad ühendused kruntidele läänepoolse tänava poolt ning olemasolev tänavavalgustus Kaunase pst-l. Täiendavaid kaableid ei planeerita.

10.2 Side

Säilitatakse olemasolev sidekanalisatsioon Kaunase pst-I ning ühendus Kaunase pst 21B krundile. Planeeritakse otseühendus samast sidekanalisatsioonist Kaunase pst 21A krundile. Kaunase pst 21A ja 21B krunte läbivale sidekanalisatsioonile nähakse ette liiniservituut.

10.3 Veevarustus

Säilitatakse olemasolevad ühendused kruntidele läänepoolse tänava poolt. Kaunase pst 21B krundi läbivale veetrassile nähakse ette veejuhtimisservituut. Täiendavaid torustikke ei planeerita.

10.4 Kanalisatsioon

Säilitatakse olemasolevad ühendused kruntidelt läänepoolsele tänavale. Kruntidesisene kanalisatsioon (selle võimalik ümberpaigutamine) lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega. Sadeveed kanaliseeritakse Kaunase pst olemasolevasse sadeveekanalisatsiooni.

10.5 Soojavarustus

Säilivad olemasolevad ühendused kruntidele nende vahelisest teenindushoovist. Juhuks, kui hoonetele vajalik küttevõimsus ületab olemasoleva hoovi viiva trassi võimsuse, planeeritakse uus ühendus Kaunase pst 21A krundile läänepoolse tänava poolt. Kaunase pst 21B krundi varustavale trassile Kaunase pst 21A krundil ning mõlemat krundi läbivale trassile läänepoolsel tänaval nähakse ette liiniservituut.

10.6 Gaas

Kummagil krundil ühendust gaasivõrguga ei ole ning seda ei planeerita. Kaunase pst 21A krundi läbib gaasitrass, mille planeering lubab ümber paigutada, juhul kui omanik soovib rajada uushoonestust trassi kohale või selle kaitsetsooni. Gaasitrassile nähakse ette liiniservituut.

11. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

- Keskkonda reostavaid objekte planeeringualal pole ja neid ei planeerita, keskkonda häirivaid faktoreid ei esine.
- Olemasolev (säilitatav) haljastus on piisav ja heas seisukorras.
- Jäätmemajandus korraldatakse kruntide ühise teenindushoovi territooriumil Kaunase pst 21A krundil. Kõik jäätmed kogutakse kinnistesse konteineritesse.

12. SERVITUUDID

Planeeringuga nähakse moodustatavatele kinnistutele ette järgmised servituudid:

Kaunase pst 21A krundil

- Teeservituut: igakordne omanik peab garanteerima ligipääsu Kaunase pst 21B krundile ja maa-ala selle krundi teenindamiseks
- Liiniservituudid krunti läbivatele kütte-, gaasi- ja sidetrassile (punktis 10.6 nimetatud ja joonisel 6 näidatud gaasitrassi ümbertõstmise puhul muudetakse vastavalt ka servituudiala).

Kaunase pst 21B krundil

- Teeservituut: igakordne omanik peab garanteerima jalakäijate läbipääsu krundist väljakujunenud liikumissuunal.
- Liiniservituut krunti läbivale sidetrassile.
- Veejuhtimisservituut krunti läbivale veetrassile.

13. KAHJUDE HÜVITAJA

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud hüvitavad kruntide Kaunase pst 21A ja 21B omanikud vastavalt Eesti Vabariigi seadustele.

14. PLANEERINGU RAKENDAMINE

Väljaspool krundipiire või ühiskasutuses olevad objektid ehitatakse välja järgmiselt:

Krundi Kaunase pst 21A omanik:

- Ehitab oma krundil välja parkla ja teenindushoovi koos ligipääsuga Kaunase pst 21B krundile.
- Ehitab välja oma krundi piiridesse jäävad kõnniteed.
- Juhul kui krundile rajatav hoone ulatub olemasoleva läbiva gaasitrassi kaitsetsooni, tõstab gaasitrassi ümber vastavalt tehnovõrkude plaanile. Juhul kui nimetatud ümbertõstmine tekitab omakorda muid kahjusid või vajadusi ehitustöödeks, hüvitab ka need.

Krundi Kaunase pst 21B omanik:

- Ehitab välja parkimiskohad läänepoolse tänava ääres.
- Ehitab välja oma krundi piiridesse jäävad ja oma krundile ligipääsuks vajalikud uued kõnniteed.

Krundipiiride korrigeerimine toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele.