



Töö nr: 2.3-002-05

Registrikood: 10912630

Peetri 10 krundi detailplaneering

I KÖIDE
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht:

Tartu linn Raadi-Kruusamäe linnaosa
Peetri 10 krunt

Detailplaneeringu tellija:

KÜ Peetri 10
Eha Palta
Peetri 10-15
50303 Tartu

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Lahendused OÜ
Annika Paas
Veski 69
50409 Tartu
gpk@gpk.ee

TARTU005

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
5.2. Kruntide ehitusõigus.....	5
5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	5
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted.....	5
5.5. Ehitistevahelised kujud	6
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
5.8.1. Üldosa.....	6
5.8.2. Elektrivarustus	7
5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi	7
5.8.4. Soojavarustus.....	7
5.8.5. Gaasivarustus.....	7
5.8.6. Tänavavalgustus	8
5.8.7. Telefoniside	8
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	8
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	8
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	9
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ	10
8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	11
Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht	12

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000.....	13
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	14
Joonis 3: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	15
Joonis 4: Planeeringu põhikaart	M 1 : 500.....	16
Joonis 5: Maakasutus	M 1 : 500.....	17
Joonis 6: Tehnovõrgud	M 1 : 500.....	18

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on korteriühistu Peetri 10 juhatuse liikme Eha Palta poolt 13. detsembril 2004 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 22. märtsi 2005 korraldusega nr 406 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-114-2004.

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Peetri 10 jagamine kaheks ning ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ning olemasoleva Peetri 10 hoone renoveerimiseks.

Planeeringuga on määratud ka olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted ning haljastus. Lahendatud on ka insenerivõrkudega varustamine ja muud lähteülesandes nõutud punktid.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1. Tartu Linnavolikogu 06.10.1999 määrusega nr 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
2. Tartu Linnavolikogu 03.02.2005 otsus nr 392 Tartu linna üldplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine.
3. Tartu Linnavolikogu 19.06.2003 määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.
4. Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003 korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Lahendused (litsents nr 486 MA) poolt aprillis 2005 a. mõõdistatud töö nr 1.3-058-05, täpsusastmega M 1:500.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala suurusega ca 2000 m² (krunt aadressiga Peetri 10 ja Peetri 10 krundiga piirnevad Peetri ja Kalmistu tänava maa-alad) asub Raadi-Kruusamäe linnaosas.

Planeeritava ala kontaktvööndis Peetri ja Kalmistu tänavatel domineerivad kahekorruselised (osad hooned kahe täiskorrusega, osadel moodustab teise korruse katusekorrus) korter- ja pereelamud. Hooned paiknevad fassaadiga tänava poole. Ehitusjoon on selgelt välja kujunenud tänavate äärde. Hooned on viilkatusega. Hooned, mille räästa alla jääb kaks korrust, on madalama katusekaldega (alla 25 kraadi). Hooned, mille räästa all on üks korrus ja teise korruse moodustab katusekorrus, on kõrgema katusekaldega (ca 30°-45°). Piirkonna elamud on enamasti väga madala sokliga või puudub see tänavapildis vaadelduna üldse. Enamus hoonete välisviimistluses on kasutatud horisontaalset puitlaudist, vähem krohvi.

Peetri tänav on pinnaskattega kahesuunalise liiklusega tänav. Kalmistu tänav on samuti kahesuunalise liiklusega, sõidutee osa on asfalteeritud, jalakäiguteed on välja ehitamata. Mõlemal tänaval on olemas tänavavalgustus.

Piirkonna side linnakeskusega on suhteliselt nõrk. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Puiestee ja Kruusamäe tänavat. Kesklinn ei asu küll kaugel, kuid liikumise jalgsi teeb ebamugavaks kõnniteede puudumine. Raadi-Kruusamäe linnaosas puudub ka suurem kaubanduskeskus, rääkimata sportimis- ja vabaaja veetmise võimalustest.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. Planeeringuala ei asu kaugkütte piirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 2.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava krundi pindala on 1611 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Peetri 10 on kinnistu, kus on seatud 17 korteriomandit. Korteriid jäävad vahemikku 7,6 m² kuni 21,7 m² (väiksemad korterid ei vasta oma suuruse poolest Vabariigi Valitsuse 26.01.1999 määrusele nr 38 “Eluruumidele esitatavad nõuded”). Krunt on hoonestatud kahekorruselise viilkatusega (räästa all üks korrus, teine korrus katusekorrusena) korterelamuga ning mitmete väga halvas seisukorras olevate majapidamisabihoonetega (kuurid, kuivkäimla, metallgaraaž). Krundi Kalmistu t poolses osas kasvab mitmeid puid ja põõsaid. Krundi üldine heakorra tase on halb. Reljeef on üldiselt tasane, maapinna absoluutkõrguste kõikumine on vähem kui pool meetrit.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 3.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga antakse lahendus olemasoleva Peetri 10 jaotamiseks kaheks iseseisvaks maaüksuseks. Maakasutus on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi pos/aadress		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Peetri 10	Pos 1	1611 m ²	EE	827 m ²	EE
	Pos 2			784 m ²	EE

EE (0010)– vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a. määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”

5.2. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ühe kahekorruselise kuni kaheksa korteriga korterelamu rajamiseks. Olemasolev hoone pos-l 1 on ette nähtud rekonstrueerida samuti kuni kaheksa korteriga elamuks. Kuurid, kuivkäimla ja metallgaraaž on ette nähtud likvideerida. Pos 1 lahendus on ette nähtud realiseerida omanike soovil vajaduse ilmnemisel. Seni võib säilida olemasolev olukord.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ümberkaudsetest hoonetest. Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkruntidel paiknevast hoonestusest ja juurdepääsuvõimaluse tagamisest. Rajatavale hoonele on planeeringuga määratud kohustuslik ehitusjoon Kalmistu tänava suhtes. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et elamu põhimaht peab paiknema sellel joonel. Projekteerimisel arvestada, et trepid ega pandused ei tohi ulatuda tänava maa-alale.

Hoonestusala piiritlemine on toodud põhikaardil.

5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse muutmist planeeringuga ette ei nähta. Mõlemal tänaval säilib kahesuunaline liiklus. Tänavaelementide osas on tehtud järgmine ettepanek (vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003, lähtetase "hea"): Peetri tänava osas näha ette sõidutee laiuseks 5,9 m, kahepoolne kõnnitee laiustega 2,0 m ja 3,5 m. 3,5 m laiune kõnnitee on ette nähtud põhjusel, et Peetri t on kavandatud perspektiivne jalgrattatee; Kalmistu tänava osas näha ette sõidutee laiuseks 6,3 m (olemasolev), kahepoolne jalgtee laiustega 2,0 m.

Juurdepääs pos 1 krundile on ette nähtud olemasolevast kohast. Uushoone juurdepääs on määratud Kalmistu tänavalt krundi idapoolsest osast. Parkimine, vastavalt korterite arvule, on lahendatud krundil. Igale korterile on ette nähtud üks parkimiskoht (pos-l 1 kuus kohta ja pos-l 2 kaheksa kohta) (v.t tabel 2).

Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus, sõidusuunad, kõnniteed ja tänavate ristlõiked on märgitud põhikaardile.

Parkimiskohtade arvutus

Tabel 2

Adress	Planeeritud korterite arv	Normeeritud parkimiskohti	Tegelikult parkimiskohti krundil
Pos 1	8	7	8
Pos 2	8	7	8

5.5. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on olemasoleva hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP 3 ja planeeritava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP 2.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud põhikaardil. Projekti koostamisel arvestada, et planeeritav hoone peab olema liigendatud ja mahuliselt eritasapinnaline. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, piirkonna elukvaliteeti parandav. Planeeritaval (pos 2) hoonel on soovitatav hoone hoovipoolisel küljel rõdude ettenägemine.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on fikseeritud likvideeritav, säilitatav ja planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.

Pos-l 1 olevad puud on määratud likvideeritavaks. Hoone ees olev kask on määratud likvideeritavaks seoses kõnnitee rajamisega. Kui kõnniteed on võimalik rajada puud kahjustamata, tuleb seda teha. Pos-l 1 on ette nähtud ka täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Pos 2 on ette nähtud kõikide puude ja põõsaste likvideerimine. Ette on nähtud uute puude ja põõsaste istutamine. Positsioonidel näidatud haljastus on illustreeriv, konkreetse lahenduse tarvis koostada haljastusprojekt.

Planeeringuga tehakse ettepanek heki rajamiseks naaberkruntidega (pos 1 ja pos 2 ning pos 2 ja Kalmistu 11) ühistele piiridele (vajadusel koos võrkaiaiga). Mujal kasutada piiretena 1,2 kuni 1,5 m kõrgust lipp- või võrkaeda (soovi korral dubleerides hekiga). Kuriteohirmu vähendamiseks näha juurdepääsuteedele ette suletavad väravad. Juurdepääsutee ja parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega, soovitatavalt kivisillutise (juurdepääsuteel) ja murukiviga (parkimisalal).

Säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus on toodud põhikaardil.

5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.8.1. Üldosa

Olemasolevalt paiknevad Peetri tänaval kanalisatsiooni-, side- ja gaasitrass ning keskpinge kaabel. Kalmistu tänaval on olemas kanalisatsiooni-, vee-, side- ja kaugküttetrass. Mõlemal tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse põhimõtteline lahendus elamute insenerivõrkudega varustamiseks. Tabelis 3 on toodud tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrkude lahendus ja tänava ristprofiil võrkude asetusega on antud kaardil 5.

5.8.2. Elektrivarustus

AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr 63339.

Rajatava hoone elektrivarustus on planeeritud liitumispunktist, mis tuleb mastile paigaldatavasse liitumiskilpi objekti toitekaabli otstele. Elektritoide liitumispunktidest objekti peakilpi on ette nähtud maakaabliga. Olemasoleval hoonel säilib senine liitumispunkt.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2002. a määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise korrale“.

Elektrienergia saamiseks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist esitada avaldus klienditeenindusse, sõlmida võrguühendusleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 09.05.2005 INF/630.

Olemasoleva hoone veevarustus on planeeritud Peetri tänava veetorustikust De 90. Rajatava hoone veevarustus on planeeritud Kalmistu tänava veetorustikust De 90.

Olemasoleva hoone kanalisatsiooniühendus on planeeritud Peetri tänava kanalisatsioonitorustikuga De 250. Rajatava hoone kanalisatsiooniühendus on planeeritud Kalmistu tänava kanalisatsioonitorustikuga De 250.

Sademeveed koguda kruntide piires ja juhtida tänaval asuvasse ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku. Sademevete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Peetri ja Nurme tänava nurgal.

5.8.4. Soojavarustus

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei asu ala kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütteviisiks on ette nähtud gaasiküte. Pos 1 krundil paiknevaid kuure ei või lammutada enne pos 1 hoone gaasikütte väljaehitamist. Lubatud on ka soojavarustuse lahendamine kaugkütel.

5.8.5. Gaasivarustus

AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed 12.05.2005 nr 82.

Planeeringuga on ette nähtud hoonete gaasivarustuse tagamine Peetri tänava B-kategooria gaasitorustikust. Projekteeritav gaasitorustik on ette nähtud B-kategooria PE

gaasitorustikuna tööõhule kuni 4 baari kuni kinnistu piiri vahetus läheduses paikneva GRK-ni, sellest alates A-kategooria PE gaasitorustikuna tööõhule kuni 0,1 baari. Vajadusel näha ette GRK-le pos 1 isikliku kasutusõiguse seadmine AS Eesti Gaas kasuks.

Torustik projekteerida vastavalt Eesti Vabariigis kehtivate normdokumentide nõuetele. Projekti võib koostada vastavat luba või litsentsi omav juriidiline või eraisik.

5.8.6. Tänavavalgustus

Nii Peetri kui Kalmistu tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

5.8.7. Telefoniside

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 3726105.

Olemasoleval hoonel säilib sideühendus Peetri tänava kaablikapist NAMK 22 kaablikanalisisatsioon. Rajatava hoone sideühendus on planeeritud Kalmistu tänava kaablikapist KUSK 36 kaablikanalisisatsioon.

Tehnovõrkude rajamise vajadus (ligikaudne pikkus)

Tabel 3

Trass	Pos 1 krundi tarvis	Pos 2 krundi tarvis
Veetrass	11,3 m	9 m
Kanalisisiooni trass	9,5 m	8 m
Gaasitrass	9 m	47 m
Elektri madalpinge trass	12,4 m	10 m
Sidetrass	-	1,2 m
Sadeveekanalisisatsioon	26 m	40 m

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu tuleb tellida selleks litsentsi omavalt ettevõttelt.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Pos 2 gaasiühenduse saamiseks ja Kalmistu 5 elektriühenduse tagamiseks on vajalik seada servituut pos 1 krundile.

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus (piirete kõrguse piiramine 1,5 m-ni);
- krundile sissepääsu piiramine (lukustatavad väravad);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- atraktiivsete materjalide ja värvide kasutamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Puuduvad.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga ette nähtud hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub.

Gaasivarustuse lahenduse projekteerimisel arvestada, et pos 1 olevaid kuure ei tohi lammutada enne kui on realiseeritud pos 1 gaasiküte.

Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehituslooga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistutele juurdepääsudega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Tänavad koos sademeveetorstikega remondib Tartu linnavalitsus vastavalt tänavate rekonstrueerimise kavale.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ning tehnilistele projektidele.

7. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÖTE JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond	06.09.2005	Tiit Sild linnaarhitekt	Põhijoonis	-
Linnamajanduse osakond	07.09.2005	Mati Raamat juhataja	Põhijoonis	Kooskõlastus lehe nr 422 tingimustel
Tartumaa Päästeteenistus	05.09.2005	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	Põhijoonis	-
Linnavarade osakond	08.09.2005	/allkiri/	Põhijoonis	Kooskõlastatud tingimusel, et Tartu linnale kuuluvate korterite omandite arv ja üldpind Peetri 10 ei vähene.
Kalmistu 5 omanik	27.06.2005	Margit Jürgenson-Juhkam	Põhijoonis lisade kaustas	-
Kalmistu 11 omanik	28.06.2005	Vello Hainoja	Põhijoonis lisade kaustas	-
AS Eesti Gaas	23.05.2005	/allkiri/	Lk 11	Kooskõlastus nr 286
AS Tartu Veevõrk	19.05.2005	/allkiri/	Lk 11	Kooskõlastus nr 318
Elion Ettevõtte AS	20.05.2005	Valdur Lints sideliiniinsener	Lk 11	Üle vaadatud
OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkond	23.05.2005	/allkiri/	Lk 11	Kontrollitud

8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL