

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus

Käesolev detailplaneering on koostatud hr. Ralf Otteri tellimusel. Ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks tegi hr. R. Otter ja tema taotluse alusel on koostatud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas lähteülesanne töö nr. LÜ-066-2005 ja algatatud Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr. 1231, 09.08.2005. a. detailplaneering.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Sangla 50 krundi jagamine ja ühe osa Karikakra 3 krundiga liitmine, samuti Sangla 50 krundi ehitusõiguse määramine. Planeeritava ala suuruseks on ca 1500 m².

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;

3.2. Tartu Linnavolikogu 28. september 2006. a. määrusega nr. 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

3.3. Detailplaneeringu koostamise käigus on tutvutud Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis asuvate antud piirkonda käsitlevate varasemate detailplaneeringutega.

Geoloogilised uuringud antud krundi kohta puuduvad.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud maamõõdubüroos AS WEW 10.02.2006. a. koostatud maaüksuse plaani M 1:500, töö nr. GEO-095-06.

4. Detailplaneering

4.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala suurusega ca 1500 m² paikneb Veeriku linnaosas, Sangla ja Karikakra tänavate vahelisel maa-alal. Planeeringualal paiknevad kaks suhteliselt väikest elamukrunti: Sangla 50, suurusega 632 m² ja Karikakra 3, suurusega 582 m². Mõlema krundi maakasutuse sihtotstarve on 100 % väikeelamumaa. Mõlemal krundil paiknevad väikesemahulised (ehituslune pind ca 70 m²) ühekorruselised elamud, mis asetsevad üksteisele lähestikku, krunte eraldava piiri vahetus läheduses. Karikakra 3 elamu asetseb praktiliselt krundi loodepiiril. Lisaks on Karikakra 3 krundile rajatud ehitusprojekti mitteomav kuur, mis osaliselt asetseb naaberkrundil Karikakra 1. Kõrghaljastusena kasvavad Sangla 50 krundil üksikud hõbekuused, krundi ümbritseb kuusehekk, Karikakra 3 krunt on haljastatud põhiliselt viljapuude ja marjapõõsastega.

Krundil ja selle lähialal kitsendused puuduvad.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asetseb Veeriku eramajade rajoonis, mis on põhiliselt rajatud 1970-ndatel aastatel. Planeeringuala vahetus naabruses Sangla 63 krundil paikneb antud piirkonda oma mastaabilt ja välisarhitektuurilt mittesobiv erakliinik "Elite". Antud elamurajoonist põhjapool paikneb Veeriku mikrorajooni korruselamute grupp, mis ehitati 1980-ndatel aastatel, läheduses paikneb Maarjamõisa haiglate kompleks. Piirkonnal on suhteliselt hea ühendus Tartu kesklinnaga kas Ravila-Riia või Ilmatsalu-Näituse tänavate kaudu, samuti Ringtee kaudu teiste Tartu linnaosadega. Piirkonna tänavate struktuur on välja kujunenud, tänavad on küll suhteliselt kitsad, kuid ka piirkonna liiklusintensiivsus on väike. Tänavate laiendamine on raskendatud, kuna paljud hooned on rajatud krundi piiri lähedale, osadel tänavatel puuduvad kõnniteed.

4.3. Detailplaneering. Planeeringuga muudetakse kruntide piire järgnevalt: senine Sangla 50 ja Karikakra 3 kruntide piir nihutatakse põhjapoole, et Sangla 50 krundil paiknev olemasolev elamu jääb Karikakra 3 krundile. Uus piir hakkab paiknema paralleelselt olemasoleva elamuga, olles sellest 2 m kaugusel.

Maakasutuse bilansi koondtabel

Tabel 1

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Karikakra 3	100% E*	100% E	582 m ²	784 m ²
Sangla 50	100% E	100% E	632 m ²	431 m ²

E – väikeelamumaa (0010)

4.4. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus Sangla 50 krundile üksikelamu rajamiseks ja Karikakra 3 elamu rekonstrueerimiseks (vt. joonis AP-3). Ehitiste vahelised kujad vastavad kehtivatele tuleohutusnormidele EPN 10.1, milleks on min. 8.0 m. Sangla 48 ja 50 kruntide puhul on Sangla 50 hoonetuslale ette nähtud tulemüür, kuna kuja on väiksem (4.0 m). Sangla 50 krundile projekteeritava elamu tulemüür tuleb lahendada arhitektuurselt tervikliku osana hoonest, tulemüür ei tohi jääda domineerima. Sangla 50 ja Karikakra 3 elamute arhitektuurse osa eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Ehitise kasutamise otstarbed krundil

Tabel 3

Aadress	Planeeritud sihtotstarve	Lubatud ehitise kasutamise otstarbed*
Sangla t. 50 Karikakra t. 3	100% E	11101 üksikelamu, 21126 parkla

* EV Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a. määruse nr. 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loeteolu"

4.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeringualal säilib olemasolev väljakujunenud tänavatevõrk. Kõik tänavad on kahe-suunalised, neist Sangla tänav on planeeringuala läänepoolsele tupiktänav, mis tagab juurdesõidu Sangla 52 krundile. Juurdepääs planeeringualal olevale Sangla 50 krundile on antud krundi põhjaküljelt, Karikakra 3 krundi juurdesõit on olemas, Karikakra tänavalt. Parkimine on lahendatud elamute krundidel, nii garaazides elamu mahus kui ka elamu ees parklas (2 kohta kummalgi krundil).

Parkimiskohtade arvutusel on lähtutud EV ehitusnormidest EVS 843:2003

4.6. Haljastus. Oma väiksuse tõttu on mõlemad krundid tagasihoidliku väljakujunenud haljastusega, mida planeeringuga pole kavas oluliselt muuta. Säilib olemasolev kõrghaljastus, Karikakra 3 krundile on ette nähtud istutada üksikuid ilupuid. Krundi piiretena on ette nähtud lihtne puidust lippaep mille kõrgus on sama olemasolevatega.

4.7. Keskkonnakaitse. Antud maa-alale keskkonnaohtlike objekte pole ette nähtud rajada.

Hoonete olmejäätmete kogumise kohad tuleb lahendada krundi piires edasiste projekterimistöde käigus ja hoone valdaja sõlmib enne kasutusloa saamist lepingu prügikäitlusfirmaga.

4.8. Servituudid. Trassiservituudid tuleb seada krundi Karikakra t. 5. läbivale gaasitrassile Sangla 50 ja Karikakra 3 kasuks, samuti krundi Sangla 50 läbivale elektri õhuliinile Sangla 48 kasuks ja krundi Karikakra 3 läbivale sidekaablile.

4.9. Muud seadustest tulenevad kitsendused puuduvad.

5. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Antud detailplaneering käsitleb Tartus, Sangla t. 50 ja Karikakra t. 3 krundide piiride muutmist ja hoonestusalade määramist. Funktsionaalselt on planeeritav ala ja selle lähiümbrus väikeelamute ala.

Tehnovõrkude dimensioneerimisel oli aluseks planeeritud hoonestus ja nende tehnilised näitajad.

5.1. Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritava krundi lähiümbruses on järgmised tehnovõrgud:

1. Sidekanalisatsioon Sangla ja Karikakra tänaval kõnniteel;
2. Veetrass Sangla ja Karikakra tänaval;
3. Keskurve gaasitrass Karikakra tänaval;

4. Elektri õhuliin Sangla ja Karikakra tänaval, maa-alune kaabel Sangla tänaval;
5. Lahkvoolne kanalisatsioonitrass Sangla tänaval, ühisvoolne Karikakra tänaval.

Nimetatud olemasolevate ja planeeritud võrkudega on arvestatud käesolevas töös.

5.2. Veevarustus ja olmereovete kanaliseerimine

Olemasolev olukord. Elamu Karikakra 3 on varustatud veega linnatras-sist, samuti on välja ehitatud olmereovete kanalisatsioon. Sangla 50 krundile jääval abihoonel veevarustus ja kanalisatsioon puuduvad.

Planeeritud lahendus.

Sangla 50 reoveed juhitakse olemasolevasse kanalisatsioonitrassi Sangla tänaval. Selleks on planeeritud ehitada välja õuevõrk ca 12 m ulatuses. Planeeritud olmereovete kogus $Q=0,7$ m³/d.

Planeeritava elamu kanalisatsiooni välisvõrk lahendatakse eraldi tehnilise projektiga.

Välisveevarustus. Sangla 50 elamu veesisestus on planeeritud Sangla tänaval paiknevast veetrassist, läbi olemasoleva kaevu. Planeeritava krundi orienteeruv arvutuslik joogivee vajadus on 0,7 m³/d.

Planeeringukohaste torustike ehitamiseks koostatakse tööprojektid vastavalt tehnilistele tingimustele ja kooskõlastatakse Tartu Veevärgiga.

5.3. Soojavarustus.

Planeeritud lahendus. Planeeritav ala asub lokaalkütte piirkonnas. Soojajavarustuse arvutustes on lähtutud detailplaneeringuga ette nähtud hoonestuse välja ehitamise mahust. Krundi planeeritav soojavajadus kogu planeeritava hoonestuse väljaehitamise korral on toodud tehnilistes näitajates. Planeeritava elamu soojavajadus kütteks, ventilatsiooniks ja sooja vee tootmiseks on 35 kW. Sangla 50 on planeeritud varustada gaasiga Karikakra tänava ol.olevast gaasitrassist, mida pikendatakse kuni planeeritud elamuni. Karikakra 3 läbivale gaasitrassile tuleb seada trassiserviituut.

5.4. Elektrivarustus.

Olemasolev olukord. Karikakra 3 on varustatud elektriga Sangla tänava õhuliinist, Sangla 50 hoonel puudub elektrivarustus.

Planeeritud lahendus. Elektrivarustus krundil Sangla 50 on lahendatud vastavalt EE OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilistele tingimustele nr. 91284, väljastatud 26.06.2006.a. Krundi Sangla 50 elektrivarustus saab toimuma krundi Sangla 67 ees paiknevast õhuliini mastist. Sangla 50 juurdesõidutee äärde krundi piirile on ette nähtud õhuliini mast koos liitumiskilbiga, elektritoide liitumispunktist objekti peakilpi viiakse maa-kaabliga. Planeeritava peakaitsme suuruseks liitumispunktis on 3x20 A.

Elamu Karikakra 3 varustamine elektriga säilib olemasoleva õhuliini kaudu. Antud elektrivarustuse lahendus ei garanteeri elektrienergia saamise võimalust ilma võrguühenduslepingu vormistamiseta ning liitumistasuta.

5.5. Sademetevede kanaliseerimine

Planeeritud lahendus.

Katuse ja parkla sademeteveed on planeeritud suunata vertikaalplaneerimisega krundi haljasalale. Kanaliseeritava ala pindala on ca 300 m², millest parkla moodustab 30 m², parkla on ühekohaline.

5.6. Sidevarustus

Olemasolev olukord. Elamu Karikakra 3 sidevarustus olemasolev.

Planeeritud lahendus. Planeeritava elamu Sangla 50 varustamine sidega on ette nähtud Sangla tänaval paiknevast sidekanalisatsiooni kaevust vastavalt tehnilistele tingimustele

6. TEHNOVÕRKUDE TEHNILISED NÄITAJAD:

Soojavõimsus planeeritud mahus hoonestuste puhul	35 kW
s.h. ventilatsioon	8 kW
soe vesi	8 kW
Gaasi kulu soojavarustuseks	4 nm ³ /h
Veevajadus	0,7 m ³ /d
Kanaliseerimine	0,7 m ³ /d
Elektrivõimsus	3x20 A

7. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- 7.1. Hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- 7.2. Selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, piirdeaia rajamine;
- 7.3 Hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- 7.5. Jälgitavus (video- ja naabrivalve);
- 7.6. Kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne).

8. Planeeringu rakendamise võimalused ja planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rekonstrueeritav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasuta-

mise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik.

Koostas:

arh. V.Lill