

Töö nr: 50DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: PM Form OÜ

Paju 13 krundi DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

Tartu 2006

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A SELETUSKIRI	4
1 SISSEJUHATUS	4
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	4
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid	4
2.2 Kirjavahetus	4
3 PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1 Alusplaan	4
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed	5
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
3.5 Krundi ehitusõigus	5
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	5
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	5
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
3.9 Ehitistevahelised kujad	5
3.10 Tehnovõrgud ja rajatised	6
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus	7
3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	7
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused	8
B JOONISED	9
1 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	9
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	10
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	11
4 PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	12
5 PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500	13
6 TEHNOVÕRGUD M 1:500	14
7 KAVANDATAVA HOONE ARHITEKTUURSET ESKIISLAHENDUST JA LÄHIALA KONTAKTVÖÖNDIT KAJASTAVAD KOLMEMÕÕTMELISED JOONISED	15
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	16
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	16
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	17
3 TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT	18

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunti Paju 13 ja krundiga piirnevate Anne ja Paju tänavate maa-alasid. Planeeringuala suuruseks on ca 2000 m².

Planeeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 09. mai 2006. a. korraldus nr 702 „Paju 13 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja lepingu sõlmimine” ning selle lisana esitatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.*

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Brom Maamõõtmine (litsents nr. EG-10009077-0001 04.04.03) poolt 2006.a jaanuaris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: G-233).

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Paju 13 krunti ning sellega piirnevate Paju ja Anne tänavakoridoride osi. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, krundi suurus on 919 m². Tartu linna üldplaneeringu järgselt on krundi kasutamise sihtotstarve segahoonestusala. Kinnistul asub olemasolev väikeelamu. Kinnistu reljeef on küllaltki tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 0,5 meetri piiridesse.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Annelinna linnaosas Anne tn ja Paju tn nurgal. Anne tn sõidutee laius on planeeritavas lõigus ca 5,5 m ning Paju tn ca 5,8 m. Liiklus on kahe-suunaline. Tänavatel on kahepoolne kõnnitee.

Tartu linna üldplaneeringu järgselt on Anne tänava äärne ala Paju ja Papli tänavate lõigus (k.a planeeritav krunt) segahoonestusala, kus lubatavad maakasutuse sihtotstarbed on elamu- ja ärimaa, keelatud on ehitada hulgikaubandushoonet, bensiinijaama, sõidukite teeninduse hoonet, keemilise puhastuse hoonet, pesumaja või muud inimese tervisele ja keskkonnale võimalikku ohtu kujutava tegevusotstarbega ehitist. Paju tänava maakasutuse sihtotstarve planeeringuala kontaktvööndis on väikeelamumaa.

Planeeritava krundi ümberkaudsetel kruntidel asuvad peamiselt 1,5...2 korruselised puitvoodriga väikeelamud. Elamukruntide struktuur on enamvähem korrapärane. Kruntide suurused on ca 1000 m² ning hooned ca 70...200 m² ehitusaluse pinnaga. Anne tänava ehitusjoon asub tänavapoolsel krundipiiril, Paju tänaval paralleelselt krundipiiriga.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse Paju 13 krunt kaheks. Kruntide maakasutus on esitatud joonisel 5.

3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Olemasolev hoone on kavandatud lammutada, milleks on vajalik lammutusprojekt. Krundile Pos 1 on kavandatud ehitada kuni nelja korteriga korterelamu. Lisaks põhihoonele on Pos 1 krundil lubatud ehitada veel üks kuni 30 m² suuruse pindalaga abihoone.

Pos 2 on kavandatud avalikuks tänavamaaks.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringu juurde kuulub kavandatud hoone arhitektuurne eskiis (vt joonis 7), mis on hoone mahulise ja arhitektuursete üldpõhimõtete osas aluseks edasisele projekterimisele.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Pos 1 on planeeritud sõidukite juurdepääs Anne tänavalt, jalakäijatel Paju tänavalt. Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Planeeritud on kuus parkimiskohta, kuid parkimiskohtade arvu võib vähendada selliselt, et oleks tagatud üks parkimiskoht korteri kohta. Pos 2 on planeeritud kõnnitee tarbeks avalikuks tänavamaaks.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud eemaldatav kõrghaljastus ning planeeritud kõrg- ja madalhaljastus. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu krundi ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m. Hoonest lõunapoolsele on kavandatud mänguväljaku asukoht.

3.9 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele

nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud põhihoone vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3), abihoonel tuldkartev (TP3).

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev hoone on varustatud elektri, telekommunikatsiooni ja ühiskanalisatsiooni võrkudega. Tänavatel asuvad lisaks eelpoolnimetatutele kaugkütte, ühisveevärgi ja tänavavalgustuse võrgud.

3.10.2 Veevarustus

Krundi veevarustus on planeeritud Paju tänaval asuvast ühisveevõrgu kaevust. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide baasil. Pos 1 asuv salvkaev tuleb likvideerida.

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritud kanalisatsioonitoru on kavandatud ühendada Paju tänaval asuva kanalisatsioonivõrgu kaevuga. Kanalisatsiooniühendus on kavandatud ka abihoonele.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Paju tänavale planeeritud sademeveekanaliseerimise trass, mis on ühendatud Paju ja Anne tänava ristmikul asuva sademeveekanaliseerimise trassiga. Kõvapindadelt tulevsademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise või immutada krundisisest, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeritud parkla kate peab olema vett läbilaskev, nt murukivi või betoonkivi kate.

Kuni sademeveekanaliseerimise trassi väljaehitamiseni juhtida sademevesi tänaval asuvatesse olemasolevatesse restkaevudesse ning võimalusel immutada sademevett krundil asuval haljasalal. Eesvoolu väljaehitamisel tuleb sellega liituda.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud hoonete elektrivarustuseks on planeeritud Paju 13/15 krundipiirile mast koos liitumiskilbiga, mis saab toite õhukaablitega Paju tn asuvast 0,4 kV õhuliini mastist. Planeeritavate hoonete toide on planeeritud maakaablitega.

Parkla valgustamiseks paigaldada valgusti planeeritud abihoones seinale, valgustite asukohad täpsustada projekteerimisel.

3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on planeeritud kaugküttena Anne tänaval asuvast kaugküttevõrgust.

3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Paju tänaval asuvast sidekaablist.

3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 1 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 1

Tehnovõrkude koondtabel		
<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Veetoru	9 m	35 m
Kanalisatsioonitoru	3	28 m
Sademeveekanalisatsiooni toru	50	50
Telekommunikatsioon	1 m	1 m
Madalpinge elektriakaabel	22 m	50 m
Kaugküttetoru	6 m	7 m

**Pikkus planeeringuala piires.*

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvapindadelt tulevsademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise või immutada krundisiseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Planeeritud parkla kate peab olema vett läbilaskev, nt murukivi või betoonkivi kate. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Vajadus puudub.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavaid juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Kõnnitee seisukorra muutmisel peab selle vähemalt samaväärsena taastama krundi Pos 1 igakordne omanik. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Paju 13 krundi igakordne omanik loovutab 4m² suuruse transpordimaa krundi (planeeritud Pos 2) tasuta Tartu linnale.

B JOONISED

- | | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4 | Planeeringu põhikaart | M 1:500 |
| 5 | Planeeritud maakasutus | M 1:500 |
| 6 | Tehnovõrgud | M 1:500 |
| 7 | Kavandatava hoone arhitektuurset eskiislahendust ja lähiala kontaktvööndit kajastavad kolmemõõtmelised joonised | |

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartumaa Päästeteenistuse peainspektor Pjotr Vorobjov 29.12.06: joonis 4 *Planeeringu põhikaart*;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna linnaarhitekt Tiit Sild 24.01.07: joonis 4 *Planeeringu põhikaart*;
- Tartu Linnavalituse linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja Mati Raamat: joonis 4 *Planeeringu põhikaart*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna juhataja Peeter Pindma 01.11.06: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*;
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 06.11.06: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener Valdur Lints 31.10.06: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 10.11.06: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

2. Koostöö planeeringu koostamisel

2 Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht