



Address: Tartu vald, Käärdi talu
E-post: karin@raidinvest.ee
www.raidinvest.ee
tel :5109000

Variku tn 5 krundi detailplaneering

Tellija: Viktor Solovjov

Koostaja: Karin Raid

Tartu 2014

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
5	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeritava ala kruntideks jagamine	4
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusalade piiritlemine	4
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
5.6	Ehitistevahelised kujad	5
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	5
5.8	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	6
5.10	Servituutide vajaduse määramine	6
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	7
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	7
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	8

JOONISED

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	9
Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	10
Joonis 3 - Olemasolev olukord M 1:500	11
Joonis 4 - Põhijoonis M 1:500	12
Joonis 5 - Tehnovõrgud M 1:500	13
Joonis 6 - Maakasutus ja kitsendused M 1:500	14

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Variku tn 5 krundi omanik Viktor Solovjov. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsus 30.07.2013. a korraldusega nr 788 "Variku tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine"

Detailplaneeringu eesmärk on Variku tn 5 krundi osas kaaluda võimalusi krundi jagamiseks kaheks ning ehitusõiguse määramine üksikelamu rajamiseks.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

"Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilisel lõikumisel, Aardla tänava eritasandiline raudteeületuskoht Tartu linnas" .

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricus poolt 2013. a juunis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 13G6345.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Variku linnaosas, Kraavi ja Roopa tänavate ristmiku lähedal üksikelamute piirkonnas. Variku tn 5 krundil paikneb planeeringu koostamise ajal üks viilkatusega elamu ja abihooned. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud madalhaljastuse ning ilu-ja viljapuudega. Krundi maakasutus on mõnevõrra suurem kinnistu piiridest. Krundil paikneva abihooned nurk ulatub üle krundi piiri.

Krundi suurus on 1584m² ja sihtotstarve 100% elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud väikeelamute juhtfunktsiooniga maa-alal. Planeeritavat ala ümbritsevad Variku tänava poolsest küljest valdavalt kahe korruselised madalakaldelise viilkatusega üksikelamud.

Variku tn 5 olemasolev elamu on madala pööninguga ja ühe korruseline. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

Variku tn 5 krundist jagamise teel moodustuvale krundile planeeritav üksikelamu järgib läheduses asuvate hoonete korruselisust ja mahtusid. Kavandatava hoone kõrguse ja mahu määramisel on arvestatud, et see harmoneeruks naabruses asuvate hoonete kõrgustega.

Naaberhoonete kõrgused-
Variku tn 7- kõrgus ca 8m;

Variku tn 3a- kõrgus ca 8,25m;

Variku tn 3b- kõrgus ca 8,7m;

Variku tn 3c- kõrgus ca 7,8m .

(allikas- hoonete projektid linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis)

Variku tn 5 olemasolevale hoonele nähakse planeeringuga ette võimalus ehitada hoone tulevikus kahe korruseliseks ning vajaduse tekkimisel ka hoone laiendamiseks.

Variku tn 5 krundile kavandatava uue elamu kõrguseks on planeeritud- ca 8m maapinnast ja Variku tn 5 olemasoleva elamu kõrguseks 8,3m maapinnast.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jagamine

Variku tn 5 krunt on kavas jagada kaheks iseseisvaks krundiks:

POS 1- Variku tn 5 olemasoleva elamuga krunt.

POS 2- uue elamu ehitamise võimalusega krunt. Krundi jagamine on kujutatud maakasutuse ja kitsenduste joonisel.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Variku tn 5 krundi olemasolevale elamule (ehitusaluse pindalaga 147m²) on antud võimalus laiendamiseks ja teise korruse peale ehitamiseks. Lisaks on antud ehitusõigus abihoonele.

Kokku on POS 1 krundile antud ehitusõigus- 1 üksikelamu (kood 11101) ja 1 abihoone (kood 12744) ehitamiseks.

Krundil asuv abihoone asub nurgaga üle krundi piiri. Seetõttu näeb planeering ette, et abihoone ehitatakse ümber ja üle krundi piiri olev nurk lammutakse.

Planeering näeb uushoonestusalal ette planeeritava hoone ja parkla alla jääva kasvuhoone ning aiamaa likvideerimise.

POS 2 krundile on planeeritud tulenevalt linnaehituslikest seostest üksikelamu (kood 11101).

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*)

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega.

Uushoonestusala määramisel on lähtutud naaberhoonete kaugustest (lähim hoone 9m kaugusel) ning arvestatud võimalusega säilitada võimalikult suures ulatuses krundil kasvavat kõrghaljastust (vilja- ja ilupuid).

Olemasoleva Variku tn 5 elamu laiendamiseks ette nähtud hoonestusala on seotud mööteketiga olemasoleva hoone seintest.

Hoonestusalad on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs nii Variku tn 5 olemasoleva elamuga krundile kui uuele moodustatavale krundile lahendatakse Kraavi tänavalt. Arvestades maakorraldusnõudeid, selgete ja lihtsate piiridega ning otstarbeka kujuga kruntide moodustamiseks, on planeeringuga ette nähtud Variku tn 5 krundi olemasolev juurdepääs sulgeda ning rajada krundile uus juurdepääs mõlemale (Pos 1 ja Pos 2) krundile ühiselt kasutamiseks.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus üksikelamute puhul 2 kohta. Parkimine on kruntide siseselt ette nähtud kõvakattega alal.

Liikluskorralduslikke muudatusi lähitänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Kraavi ja Roopa tänavatel.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata.

Pos 1 ja Pos 2 kruntide vahelise piirdeaia rajamine, täpne kujundus ja aia tüüp lepitakse kokku krundi omanike vahel. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui lippaeda. Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on 1,2-1,5m ning soovitavalt puidust lippaed. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud uue üksikelamu puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Tuletõrje hüdrant nr 1129 asub Roopa tänavas.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Variku tn 5 planeeritaval uushoonel puuduvad elamu ehitamiseks kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused. Olemasoleval elamul on võrguühendused olemas.

Vastavalt võrguettevõtjate tingimustele on krundile ette nähtud uute vee-ja kanalisatsioonitorustike side-ja elektrikaabli ühendused, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*). Krundil kogunev sademevesi immutatakse vastavalt Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele (13.09.2013 nr INF/1088) pinnasesse. Hoonete ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoonete arhitektuurist.

Hooned on ette nähtud lokaalsel küttel (tahkeküte, maaküte, elektriküte vms.) töötamiseks.

Elektrikilbi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel tinglikult leppemärgiga, see paigaldatakse POS 1 krundile ja selle täpne asukoht määratakse projektide ja tööjoonistega.

5.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonningimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonete välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid ning materjali kasutusi. Välisviimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.

Arvestades raudtee lähedust, on soovitatav elamute projekteerimisel kasutada hoonete raudtee poolses küljes võimalikku müra vähendavaid materjale ja arhitektuurivõtteid.

POS 1 hoone laiendamisel ei tohi treppe ega panduseid tänavamaale kavandada. Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline.

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus määratakse POS 1-le ligipääsuks, kasutades selleks juurdepääsuservituudialana (*joonis 6*) POS 2 krundile märgitud maa-ala. POS 2 määratakse servituudi seadmise vajadus POS 1 kasuks. Servituudi seadmine kinnistute vahel kantakse kinnistusraamatusse krundi planeeringujärgse jagamise ajal.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- ≡ oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- ≡ krundile sissepääsu piiramine;
- ≡ terrotoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- ≡ võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- ≡ hoida maa-ala korras;
- ≡ kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad (joonis 6).

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ning olemasoleva Variku tn 5 elamu ehitusprojekti koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Üle krundi piiri ulatuv abihoone nurk lammutatakse enne krundi jagamist.

Planeeringu rakendamiseks ei ole vajadust välja ehitada avalikult kasutatavaid teid, tänavavalgustust, sademeveekanaliseerimist, üldkasutatavat haljastust. Seetõttu ei kaasne Tartu linnale planeeringu kehtestamisega nende välja ehitamise kohustusi.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästkeskus	20.12.2013	P.Kaitsa	Põhijoonisel, lisade kaust lk 34	
Tartu Veevärk	09.10.2013	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 31	
Eesti Energia	07.10.2013	E.Okunev	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 31	“Tööjoonised esitada täiendavalt”
	07.10.2013	E.Kitsnik	Tehnovõrkude joonisel, planeeringu kaust, lk 13	“Tööjoonised esitada täiendavalt”
Elion Ettevõtted AS	07.10.2013	-	Kooskõlastatud geopanga kaudu Kooskõlastuse teade lisade kaust lk 14,15	
Naabrekruntide omanikud:				
	20.09.2013	A.Vedler (Variku tn 3c)	Lisade kaust lk 16	
	20.09.2013	Väljaru (Variku tn 3b)	Lisade kaust lk 16	
	12.05.2014	Helena Jõgi (Variku tn 3a)	Lisade kaust lk 42	