

Tartu linn

VABA TN 17 KRUNDI DETAILPLANEERINGU PÕHIKAUST



*Planeeringust huvitatud isik: Ülo Hage
Sõbra 19, Tartu
ylohage@gmail.com*

*Koostaja: Plaan OÜ
Tamme pst 111, Tartu
kart@plaan.ee*

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja planeerimisettepanek	3
1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:	3
1.2. Olemasolev olukord	3
1.3. Linnaehituslikud seosed.....	4
1.4. Krundi ehitusõigus.....	5
1.5. Hoonestusala piiritlemine.....	6
1.6. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
1.7. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
1.8. Haljastus ja heakord.....	7
1.9. Ehitistevahelised kujad	7
1.10. Tehnovõrgud.....	7
1.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon.....	8
1.10.2. Tuletõrjevee veevarustus	8
1.10.3. Elektrivarustus	8
1.10.4. Telekommunikatsioon.....	9
1.10.5. Gaasivarustus.....	9
1.10.6. Soojavarustus.....	9
1.11. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
1.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
1.13. Planeeringu rakendamise võimalused	10
2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	12
3. GRAAFILINE OSA	13
Joonis 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000	
Joonis 2 "Olemaolev olukord" M 1:500	
Joonis 3 "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed"	
M 1:1000	
Joonis 4 "Põhijoonis" M 1:500	
Joonis 5 "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused" M 1:500	

1. Detailplaneeringu koostamise alused, eesmärk ja planeerimisettepanek

Vaba tn 17 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 10.05.2012. a. otsusega nr 362. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on määrata krundile ehitusõigus kahe üksikelamu kavandamiseks. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Vaba tn 17 krundil 1565 m² suurust maa-ala.

1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 10.05.2012.a otsus nr 362 „Vaba tn 17 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 18.02.2010. a. otsusega nr 42 kehtestatud “Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtusliku ala kaitse - ja kasutustingimused"

Detailplaneeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel asub teises eraldiseisvas kaustas.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Kobras AS'i poolt (litsentsi nr. 170 MA, 17.12.2003) 2012.a juunis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 2012-117). Illustreeriva joonise koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist mõõdistust.

1.2. Olemasolev olukord

Vaba tn 17 praegune krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa, krundi pindala on 1565 m².

Planeeritava krundi keskosas asub 2-korruseline (põhikorrus + ärklikorrus) viilkatusega 55 m² ehitusaluse pindalaga elamu (ehitisregistri kood 104015307), mis lõunast külgneb 16 m² puidust terrassiga ja läänest vundamendi varega. Kõrvalhoonetest asuvad põhihoone läheduses saun (ehitusaluse pinnaga 26 m²), garaaž-kuur (ehitusaluse pinnaga 21 m²) ja lahtine varjualune

(ehitusluse pinnaga 13 m²). Hoonete seisundid on rahuldavad, tehtud osaliselt sanitaarremonti (uuendatud vundament, värvitud fassaad, vahetatud aknad jne).

Planeeringuala on piiratud Vaba tänava poolses osas plankaiaga, Vaba tn 15; 19 ja Sõbra tn 16 osas läbipaistva võrkaiaga. Vaba tn 19 poolne piire on osaliselt kombineeritud okaspuuhekiga ning Vaba tn 15 poolses osas elamu ulatuses lehtpuuhekiga. Planeeringuala ja Vaba tn 17a vahel suuremas osas piire puudub. Lisaks on läbipaistva puidust piirdega eraldatud planeeringuala õueala ja täiendavalt võrkaiaga maja taga asuv õunapuuaed.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ca 0,86 m. Kõrghaljastust leidub kogu krundi ulatuses. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Vaba tänavalt. Vaba tn 17 krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, ja elektri ühendus.

Olemasolevat olukorda illustreerib joonis "Olemasolev olukord" joonis 2.

1.3. Linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal Vaba tänava ääres. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ joonis 1. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava krundi ja kontaktvööndi lähiala maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamute maa.

Sajandialguse puitarhitektuuriga Karlova miljööpiirkond on säilinud suhteliselt terviklikult. Hoonestusele on iseloomulik paiknemine tänavajoonel, erandina mõned nihutatud hoonete fassaadid lõhuvad terviklikku ehitusjoont (Vaba tn 15 - elamu 4 m kaugusel krundi piirist; Vaba tn 17 ja 27 - elamu 18 m kaugusel krundi piirist; Vaba tn 19 - elamu 16 m kaugusel krundi piirist). Tänavapoolses osas esineb piiretena valdavalt 1,7-2,4 m kõrguseid puidust plankaedasid (erandina telliskivimüür, plekk kombineeritult läbipaistva võrkaiaga).

Planeeringuala kontaktvööndile on ajalooliselt iseloomulikud ristküliku kujulised krundid, mille pindalad jäävad ca 1500 m² piiresse. Hilisema maakorralduse käigus on teostatud kruntide jagamisi, mistõttu suuremate kruntide vahel asuvad ka väiksema pindalaga krundid (näiteks Vaba tn 19 – 661 m²; Vaba tn 19a – 794 m²; Vaba tn 21 – 710 m²; Vaba tn 23 – 731 m²; Vaba tn 27- 774 m²).

Kesk ja Tähe tänava vahele jääva Vaba tänava hoonestus on peamiselt 3-korruselised korterelamud (2 põhikorrust + ärklikorrus) vaheldumisi 2-korruseliste (põhikorrus + ärklikorrus)

üksikelamutega. Naabruskonna hoonete kõrgused korterelamutel vastavalt Tartu linnas koostatud 3D mudelile jäävad ca 8,4 -10 m vahemikku (Vaba tn 13 - 9,5 m; Vaba tn 22 ja 24 - 8,8 m; Vaba tn 21 - 8,4 m; Vaba tn 28 - 10 m) ning üksikelamute kõrgused jäävad ca 6 - 8 m vahemikku (Vaba tn 27 - 7,3m, Vaba tn 15 - 8,1m, Vaba tn 19 - 6,6 m). Abihoonete kõrgused jäävad valdavalt 2 - 5 m vahemikku.

Välisviimistluses domineerib põhihoonetel horisontaalne laudis (laudise laius 9-13 cm). Vähem on krohvviimistlust.

Valdavalt on viilkatused, üksikelamutel esineb ka kelpkatust. Lähimate hoonete katusekalded jäävad üldjuhul 30-45° vahemikku (Vaba tn 15 – 45°, Vaba tn 19; 21; 22 ja 24 – 40°). Tänavafondist eemal leidub ka madalama katusekaldega hooneid (Vaba tn 19a - 10° kuni 20°). Abihoonetel on kasutatud lisaks viilkatusele ka ühepoolse kaldega katuseid.

Vaba tänav 17 krunt paikneb elamukvartalis, mida piirab põhjast kahesuunaline Vaba tänav (Kesk-Võru lõigus liiklus ühesuunaline, suunaga Võru tänav poole). Läänesuunda ca 70 m kaugusele jääb kahesuunaline Kesk tänav, kus sõidusuundade vahel asub haljasala ning jalg- ja jalgrattatee. Idasuunda jääb Tähe tänav, mis on kahesuunaline jaotustänav. Jalakäijatele on Vaba tänav ääres äärekiviga eraldatud asfalteeritud kõnniteed.

Planeeringuala lähipiirkonnas on olemas tehniline infrastruktuur. Ca 1 km raadiusse jääb kool, lasteaed, kauplused, pargid, mänguväljakud, kino, surnuaed. Lähim ühistranspordi bussipeatus paikneb ca 250 m kaugusel Tähe tänaval või ca 400 m kaugusel Võru tänaval.

Kontaktvööndit illustreerib joonis "Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed" joonis 3.

1.4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kahe üksikelamu rajamiseks (edaspidi pos 1 ja pos 2). Krundil olev hoone võetakse kasutusele abihoonena (kuur, panipaik, saun vms). Juurdepääsuteele ette jääv saun ja kuur on planeeritud likvideerida. Lisaks kuulub likvideerimisele abihooneks kavandatud hoone juures olev terrass ning vundamendi vare.

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Ehitusõigus on toodud põhijoonisel, tabelis 1 (vt joonis 4).

1.5. Hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud skemaatiliselt joonisel „põhijoonis“.

1.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatavate hoonete arhitektuurinõuete määramisel on tuginetud lähipiirkonna hoonestuse analüüsile. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel tabelina. Trepid, pandused ja teised väljaulatuvad tarindiosad ei tohi ulatuda tänavamaale. Hoone räästad võivad ulatuda üle krundipiiri tänavamaale vastavalt välja kujunenud olukorrale samal ehitusjoonel paiknevate hoonetega. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Hoonete kasutamise otstarve on majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määruse nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" alusel üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (12744).

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud Vaba tänaval hoonestusega, kus domineerivaks on 40°-45° katusekalded, puitlaudis, hoonete peasissepääsud on tänava poolt ning soklite kõrgus jääb valdavalt tänavast 10-30 cm kõrgemale (vt p 2.2 ja illustreeriv joonis 3).

Detailplaneeringu lisana esitatud planeeringulahendust illustreeriv joonis ei viita projekteeritavale hoonele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerib planeeritavat ehitusmahtu ja miljööd.

1.7. Tänavamaa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualal säilib olemasolev juurdepääs Vaba tänavalt. Mahasõidu kohal on kõnnitee äärekivi madaldatud. Vaba tänava sõidutee laius on ca 7,6 m ning kõnnitee laius on ca 2,2 - 2,4 m.

Pos 2 teenindamiseks tuleb pikendada olemasolevat juurdepääsuteed ca 32 m võrra. Juurdepääsutee on planeeritud katta kivisillutisega.

Krundile on planeeritud 4 parkimiskohta juurdepääsutee juurde kavandatud taskutes, arvestusega 2 parkimiskohta elamu kohta. Planeeritud elamute ja abihoone projekteerimisel näha ette panipaigad jalgratta, lapsevankri jms hoiustamiseks, mis oleks mugava juurdepääsetavusega õuest.

1.8. Haljastus ja heakord

Planeeringualal asuvaid Vaba tänava äärseid puid ei ole hoonete rajamise korral võimalik säilitada. Lisaks likvideeritakse parkimisalale jääv väheväärtuslik õunapuu. Säilitamist ei vääri ka Pos 2 hoonestusalale jäävad vananenud õunapuuad ega metsistunud ja hooldamata piirdehed. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m. Täpsem haljastus (likvideeritavad ja säilitatavad puud) pannakse paika hoone ehitusprojektiga.

Lubatud on krundi maapinna tasandamine arvestusega, et naabekrundile vee juhtimine ei ole lubatud.

1.9. 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 elamu vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3). Vaba tn 15 krundil asuvad abihooned paiknevad 4,0 m kaugusel planeeritavast elamust. Abihoonete idaküljel paikneb tulemüür. Kuna abihoone on madalam kui planeeritav elamu, siis tõkestamiseks tule levikut tuleb elamu lääne küljele ja edela nurka rajada tulemüür.

1.10. Tehnovõrgud

Planeeritaval abihoonel on olemas vee-, kanalisatsiooni - ja elektriühendus. Vaba tänaval asuvad vee, kanalisatsiooni, side ja gaasitorustikud. Tänavavalgustus ning elektri madalpinge on õhuliinil.

Tabelis 1 on toodud tehnovõrkude rajamise koondandmed, graafiline lahendus on näidatud joonis 5.

1.10.1. Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 05.09.2012 INF/816.

Krundi veevarustus on planeeritud Vaba tänava torustikust. Olemasolev veetoru läbimõõtu tuleb suurendada. Veemõõdusõlm on planeeritud tänava suhtes esimesse elamusse. Ülejäänud krundil asuvate hoonete veega varustamiseks on planeeritud krundisisene torustik.

Reoveekanaliseerimise eesvooluks on planeeritud Vaba tänava kanalisatsioonitorustik DN 1000. Ühendus reoveekanaliseerimisega on planeeritud Vaba tänaval olemasolevast kanalisatsioonitorust. Maapinna kõrgusi arvestades on võimalik tagada iseveolne reoveekanaliseerimine. Krundi sisesed kanalisatsioonitorud likvideeritakse.

Juurdepääsutee rajamise korral tuleb sademevee imutamisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusest nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“. Sademevee juhtimine olmekanaliseerimisitorustikku ja naaberkiinnistutele on keelatud.

1.10.2. Tuletõrjevee veevarustus

Tuletõrjevee veevarustus on tagatud Vaba ja Tähe tänava (150 m kaugusel idasuunas) või Vaba ja Kesk tänava (85 m kaugusel läänesuunas) ristmikel asuvatest hüdrantidest.

1.10.3. Elektrivarustus

OÜ Elektrilevi Tartu regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 203728.

Elamute elektrivarustuseks on planeeritud Vaba tn 17 krundi piirile 2-arvestiga 0,4 kV liitumiskilp pos 1 kõrvale. Toide on planeeritud olemasolevast õhuliini mastist maakaabliga. Toide liitumiskilbist hoonesse on ettenähtud maakaabliga.

Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Elektrilevi OÜ Tartu regiooniga.

1.10.4. *Telekommunikatsioon*

Elion Ettevõtte AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 20204520.

Telekommunikatsiooni ühendus on tagatud Vaba tänaval asuvast sidekaablist. Sidevõrgu lõpp-punkt asub Vaba ja Kesk tänava nurgal sidekaevus nr 3259.

1.10.5. *Gaasivarustus*

Vaba tn on B-kategooria kesksurve torustik ning seega vajalik paigaldada liitumispunkti (kinnistu piiri vahetusse lähedusse) gaasirõhu regulaatorkapp.

Gaasi regulaatorkappi järgselt on kummalegi hoonele planeeritud eraldi haruühendus. Gaasi regulaatorkapp on planeeritud Vaba tn 17 kinnistule Vaba tänava äärde. Kapile peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt.

AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed 04.12.2012 nr PJ-765/12.

1.10.6. *Soojavarustus*

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Planeeritavate hoonete küte on ettenähtud lahendada gaasiküttel, kuid lubatud on ka elektri- ja puuküte.

Tabel 1. Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelsete tehnovõrkude pikkus meetrites	Planeeringuga kavandatavate tehnovõrkude pikkus meetrites
Veetoru	40	47
Kanaliseerimisitoru	33	57
Gaasitoru	-	50
Madalpingekaabel	-	52
Sidekaabel	-	46

1.11. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvapindadelt tulev sademevesi tuleb immutada krundisiseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Pos 1 on planeeritud Vaba tänava äärde, kus Tartu linna mürakaardi kohaselt müratase ületab lubatud piirataset. Hoone projekteerimisel tuleb rakendada täiendavad meetmed müra vähendamiseks eluruumides (projekteeritava hoone välispiirdele näha ette heliisolatsiooni elemendid, mitmekordsed aknad, vaikust nõudvad toad, eelkõige magamistoad, planeerida hoovi poolsele küljele jne).

1.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- hoonetevaheline nähtavus;
- autode parkimine vahetult hoonete läheduses;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

1.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. 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 kahju tekitajal hüvitada.

Vaba tn (pos 1) äärde kavandatavale hoonele väljastatakse kasutusluba tingimusel, et olemasolevale hoonele on väljastatud kasutusluba abihoonena kasutamiseks ning hoone kasutamise otstarve on registreeritud ehitisregistris abihoonena (12744).

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kärt Pill, planeerija, 25.04.13

2. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht
Lõuna - Eesti päästekekus Vanemuise 64 50410 Tartu	12.04.13	Kooskõlastatud	Peeter Kitsnik peainspektor	Joonisel "Põhijoonis" ja lk 8,9 (leheküljed asuvad lisades)
Tartu Linnavalitsus Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond Raekoda Tartu 50089	02.05.13	Üle vaadatud	Peep Margus Inseneriteenistuse spetsialist	Joonisel "Põhijoonis"
Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakond Raekoda Tartu 50089	15.05.13	Kooskõlastatud	Tõnis Arjus linnaarhitekt	Joonisel "Põhijoonis"
Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakond Raekoda Tartu 50089	16.05.13	Joonisel nr 7 mitte käsitleda hoone arhitektuurse eskiisina	Romeo Metsallik kultuuriväärtuste teenistuse juhataja	Joonisel "Põhijoonis"

KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Koostöö tegija	Koostöö märke asukoht
Elektrilevi OÜ Kadaka tee 63, 12915 Tallinn	20.03.13	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Tatjana Borševitskaja Juhtiv spetsialist	Skaneeritud joonisel "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused", originaal asub lisades.
Elion Ettevõtted AS Endla 16 15033 Tallinn	04.10.11	-	Aleks Kask Sideliiniinsener	Kooskõlastuse kiri nr 21031479 asub lisades
AS Eesti Gaas Liivalaia 9 10118 Tallinn	08.04.13	Kooskõlastatud	Tiina Ernits AS EG Võrguteenus projektijuht	Skaneeritud joonisel "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused", originaal asub lisades.
AS Tartu Veevärk Tähe 118 51013 Tartu	03.04.13	Üle vaadatud	Peeter Pindmaa arendusjuht	Skaneeritud joonisel "Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused", originaal asub lisades.

3. GRAAFILINE OSA