

Töö nr: DP-01-14

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

KALEVI TN 52 KRUNDI
DETAILPLANEERING

ESIMENE KÖIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Gerli Lonskaja

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2014

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
4.2. Krundi ehitusõigus	4
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
4.6. Ehitistevahelised kujad	6
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	7
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
4.10. Servituutide vajaduse määramine	8
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	8
4.13. Planeeringu elluviimise võimalused	8
5. KOOSKÕLASTUSTE/ KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	10
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	11
2. Olemasolev olukord	12
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	13
4. Planeeringu põhijoonis	14
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	15
6. Tehnovõrkude planeering	16
7. Illustratiivsed vaated	17

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Gerli Lonskaja. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 13. juuni 2013. a. otsus nr 476 „Kalevi tn 52 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi määrata krundi kasutamise otstarbeks ärimaa.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a. määrus nr 27 lisa 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded".
- OÜ Marksi Projekt poolt koostatud töö „Muinsuskaitse eritingimused Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks“. OÜ Maverick koostatud muinsuskaitse eritingimused Kalevi tn 52 hoone restaureerimiseks ja ümberehitamiseks.
- Tartu Linnavalitsuse 17.06.2008 korraldusega nr 732 kehtestatud Kalevi 52 krundi detailplaneering.
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid (tegevuslitsents nr 560 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr. G-197-13 – koostatud 15.11.2013. a.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krunt asub Karlova linnaosas Kalevi tänava ääres osaliselt arheoloogilises miljööpiirkonnas, piirnedes Karlova miljööväärtusliku hoonestusalaga. Kalevi tn 52 krundil asuv hoone on 19. sajandi esimesel poolel ehitatud ehitismälestis (reg nr 7097) kaitsevööndiga 50 meetrit. Olemasoleva hoone puhul on tegemist väikese kahekorruselise (1 korrus+katusekorrus) ristpalkehitisega, mille katusehari on paralleelne Kalevi tänavaga. Kõrghaljastuseks on krundi põhjapiiril kasvav tamm. Krundi küljed (v.a. Kalevi tänava ääres) on piiratud hõreda puitpiirdega.

Krundi pind langeb tänavalt idasuunas, krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40.70-43.65 m. Krundi pindala on 612 m² ja sihtotstarve 100% elumumaa.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.1. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast ca 0,7 km kaugusel Karlova linnaosas. Planeeringuala asub Karlova ja Aleksandri tänava miljööväärtusliku hoonestusala piiril. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt väikeelamumaade alal, kus lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Kuna piirkonnas ärisihtotstarbeliste kruntide osakaal jääb alla 10%, on detailplaneering kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritavale krundile ulatub Kalevi 63 krundil paikneva arhitektuurimälestise (mälestise nr 7103 Karlova mõisa ait, 19. saj.) kaitsevöönd 50 meetrit.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Planeeritava ala lähiümbrusse jäävad valdavalt elamumaad, lisaks veel üldkasutatavate ehitiste maad. Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud joonisel 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seosed*. Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt viilkatusega 2-korruselised elamud, lähipiirkonda jäävad ka 3- kuni 4-korruselised viil- või lamekatusega korruselamud. Planeeritav ala piirneb lõunast Tartu Lasteaed Helikaga.

Planeeringualaga piirnev Kalevi tänav on ühesuunalise liiklusega, kõnniteedega varustatud asfaltkattega tänav. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Kalevi tänavalt krundi edelaosast.

Käesolev planeering teeb ettepaneku muuta samale alale varem kehtestatud Kalevi 52 krundi detailplaneering Kalevi tn 52 krundi (kü tunnus 79508:047:0036) osas. Kalevi tn 52b krundi osas varemkehtestatud planeering jääb kehtima.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.

4.2. 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.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Olemasolev hoone restaureeritakse. Lisaks on vastavalt koostatud hoone projektile planeeritud hoone tagaosa laiendamine 16 m² ulatuses.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala määramisel on lähtutud olemasoleva hoone mahust ja projektiga ette nähtud laiendatavast hooneosast. Hoonestusalaga piiritletud pind on võrdne hoone suurima lubatud ehitusaluse pindalaga.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidutee ja jalakäijate liikumissuundade osas liikluskorralduslikke muudatusi Kalevi tänaval ei kavandata. Sõidukite juurdepääs krundile on planeeritud Kalevi tänavalt ühiselt Kalevi tn 52b krundiga. Planeeritud krundisestest teede põik- ja pikikalded ning äärekivide kõrgused lahendatakse vajadusel eraldi teeprojektiga. Rajatava juurdepääsu ulatuses tuleb alandada Kalevi tänava sõidutee äärekivi. Detailplaneeringu lahendus näeb ette olemasoleva hoone lõunaküljele 3,5 meetri laiuse sissesõidutee ja 1,0 m laiuse kõnnitee. Juurdepääsu ristprofiil on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Krundile on kavandatud kaks parkimiskohta, üks invaparkimiskoht ja kolm jalgratta kohta (vt Tabel 1 Parkimisarvutus). Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003 (160 m² suletud brutopinna kohta 1 parkimiskoht). Jalgratate parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud suurima kohavajadusega planeeritud ehitise kasutamise otstarve. Jalgrattahoidja külge peab olema võimalik jalgratast lukustada koos raamiga.

Krundisisesel sõidutee ja parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasala. Sõidutee ja parkimisala katteks on planeeritud tänavakivikate.

Sissesõidutee ja parkimisala ehitatakse Kalevi tn 52b krundiga ühiselt.

Tabel 1 Parkimisarvutus

<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm (Parkimiskoht/suletud brutopind (m²))</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil</i>
äripind	vahevöönd	1/160	200/160=1,25	2 sõiduauto kohta
kauplus	I-II klassi linn	1/80	1/80*200=2,5	3 jalgratta kohta

Sõidusuunad, juurdepääs krundile ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et äripinna teenindamine (nt. kauba laadimine jms) tänavalt ei ole lubatud, vaid peab olema lahendatud omal krundil.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev harilik tamm krundi põhjatipus on ette nähtud säilitada. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonpindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi), seetõttu peab lisaks olemasolevale tammele istutama krundile veel vähemalt ühe puu.

Õueala lahendus võib projekteerimise käigus muutuda (nt jalgrataste parkla/varjualune), kuid säilima peab haljastuse osakaal.

Krundi lõunapiiri äärde on planeeritud istutada hekk. Põhja- ja lõunapoolsel krundipiiril säilib olemasolev piirdeaed. Krundi esipiirile on ette nähtud rajada piirdeaed. Tänaväärseks piirdeks on planeeritud puitpiire, kõrgusega kuni 1,6 m.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse krundil edaspidise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevõõnditega ja muinsuskaitse eritingimustega. Krundi haljastamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Olemasolev/säilitatav ja planeeritav haljastus on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringuga lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Krundil on olemasolev vee-, kanalisatsiooni-, soojatorustiku ja elektri-, sideliini ühendus. Varemplaneeritud tehnovõrgud on esitatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 17.06.2008 korraldusega nr 732 kehtestatud Kalevi 52 krundi detailplaneeringulahendusele. Varasema planeeringuga esitatud tehnovõrkude lahendust käesoleva planeeringuga ei muudeta. Olemasolevad/säilivad ja varemplaneeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel nr 6 *Tehnovõrkude planeering*.

VEEVARUSTUS

Kinnistul säilib olemasolev veeühendus Kalevi tänava torustikust. Kinnistule on sõlmitud vee- ja kanalisatsiooniteenuse kasutamise leping nr 17837 (09.04.2013). Prognoositav esialgne veetarbimine on 1,0 m³/d.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud lähima hüdrandi abil, mis asub Kalevi ja Tolstoi tänavate ristmikul (jääb planeeringualast ca 160 m kaugusele).

KANALISATSIOON JA SAJUVESI

Kinnistul säilib olemasolev kanalisatsiooniuhendus Kalevi tänava torustikku. Kinnistule on sõlmitud vee- ja kanalisatsiooniteenuse kasutamise leping nr 17837 (09.04.2013). Prognoositav esialgne reoveekogus on 1,0 m³/d.

Sademevesi immutatakse krundil pinnasesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastile suubuvasse kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Kruntidelt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett et tohi juhtida naaberkinnistutele ega avalikult kasutatavale teemaa-alale.

ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS

Kinnistule on sõlmitud olemasolev liitumisleping nr 7727920880/ 16.04.2013. Olemasolevast elektrivarustusest asub planeeringualal 0,4 kV õhuliin, mis kinnitub olemasoleva hoone läänepoolsele seinale. Kalevi tänava-alal asuvad kesk- ja madalpingeliinid. Detailplaneeringualal asuva objekti elektrivarustuseks on kavandatud planeeringuala Jõe tänava poolsele piirile mast koos 2-arvestiga 0,4 kV liitumiskilbiga. Madalpinge elektriliin on ette nähtud planeeringuala lõunapiirile. Uue hoone elektritoide on kavandatud maakaabliga liitumiskilbist objekti peakilpi.

Krundi õueala välisvalgustus lahendatakse projektiga.

SOOJAVARUSTUS

Säilib ühendus olemasolevast Kalevi tänaval paiknevast soojatorustikust.

SIDEVARUSTUS

Säilib olemasolev ühendus Kalevi tänaval paiknevast sidekaablist.

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele. Jäätmete kogumiseks on planeeritud krundile orienteeruv prügikastide asukoht. (vt joonis nr 4 *Planeeringu põhijoonis*). Jäätmekonteinerid tuleb tänava poolt varjestada.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olemasolev hoone tuleb restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Hoone arhitektuurinõuded on näidatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringualal on vajadus seada servituut Kalevi tn 52b krundile juurdepääsu tagamiseks, samuti sidekaablile, vee- ja kanalisatsioonitorustikule ning elektriliinile Kalevi tn 52b ühenduse tagamiseks. Lisaks nähakse ette servituut parkimisalale Kalevi tn 52b ja Kalevi tn 52 kinnistutele autode manööverdamiseks.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine).

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

- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et restaureeritav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt Kalevi tn 52 krundi igakordse omaniku poolt.

4.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.

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

Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Kaevetöid krundil võib teostada ainult arheoloogilise järelvalve all. Väljakaevamistel avastatav ajaloolise väärtusega arhitektuur tuleb säilitada oma algsel asukohal või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel. Tööde teostamiseks tuleb võtta muinsuskaitsealane tööde alustamise luba.

Enne planeeringu kehtestamist peab olema sõlmitud Kalevi tn 52b krundile juurdepääsu tagav servituudileping.

