

Töö nr: 24DP03
Asukoht: Tartu linn

Krundi Eha 17

DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Krundi omanik /Ago Tobias/

Koostas /Mart Hiob/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A SELETUSKIRI	3
1 SISSEJUHATUS	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1 <i>Lähtedokumendid ja arvestamisele kuuluvad materjalid.....</i>	3
2.2 <i>Kirjavahetus.....</i>	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1 <i>Alusplaan.....</i>	3
3.2 <i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	4
3.3 <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	4
3.4 <i>KrunDI ehitusõigus.....</i>	4
3.5 <i>Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele</i>	5
3.6 <i>Ehitistevahelised kujad.....</i>	6
3.7 <i>Tänavate maaalad ja liikluskorraldus</i>	6
3.8 <i>Haljastus ja heakorrastus</i>	6
3.9 <i>Keskkonnatingimuste seadmine.....</i>	6
3.10 <i>Tehnovõrgud ja- rajatised.....</i>	6
3.11 <i>Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus</i>	7
3.12 <i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	7
3.13 <i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	7
B KAARDID	8
1 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	9
2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSD 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
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	15
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	15
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	16
3 TEHNOVÕRGUVALDAJATE KOOSKÕLASTUSED	17
4 TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT.....	18
5 TARTU TERVISEKAITSETALITUSE KOOSKÕLASTUS	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krundi Eha 17, juurdepääsu krundile Eha 15A ning osaliselt Eha tänavat. Planeeringuala suuruseks on ca 1400 m². Detailplaneeringu aluseks on Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt koostatud lähteülesanne.

Planeeringu eesmärgiks on:

- ehitusõiguse määramine väikeelamu rajamiseks;
- tehnovõrkudega varustatuse lahendamine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Lähtedokumendid ja arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse korralduse 24.01.2002 nr 325 lisana väljastatud lähteülesanne.

Varasemad planeeringud:

1. *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
2. *Karlova linnaehitusliku kaitseala põhimäärus*, kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 22. juuni 1995. a määrusega nr. 13.

2.2 Kirjavahetus

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

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Aluskaardiks on võetud OÜ-s Wew 2002. aasta sügisel mõõdistatud digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500 koos maaaluste tehnovõrkude digitaalsete joonistega. Töö nr Geo-527-2002.

3.2 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartus, Karlova linnaosas Eha tänava Võru ja Kesk tänava vahelises lõigus, traditsiooniliselt puitmajadega asustatud rajoonis. Planeeringuala läheduses asub Tartu üks ajaloolisi peatänavaid — Võru tänav. Samas on Eha tänav ise vähese liiklusega vaikne tänav.

Võru tänaval asuvad mitmed poed, ka esmatarbekauplused. Ka Eha tänavas on üksikud väikekauplused kasutatud rõivaste müümiseks.

Eha, Võru, Õnne ja Kesk tänava vaheline kvartal, kus paikneb ka planeeringuala, koosneb peamiselt vanadest kahekorruselistest puitelamutest.

Karlova linnaosa ajaloolisele piirkonnale on koostamisel üldplaneering, mis on aga hetkel kehtestamata.

3.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala on piiratud Eha tänavaga ning kruntidega Eha 15, 15A ja 19 ning Kesk 7 ja 9. Naaberhoonete orienteeruvad kõrgused on ära toodud järgnevas tabelis:

<i>krundi aadress</i>	<i>räästa suhteline/abs kõrgus, m</i>	<i>harja suhteline/abs kõrgus, m</i>
Eha 15	7 / 61.30	10 / 64.30
Eha 15A	3,5 / 57.60	7 / 61.10
Eha 19	7 / 60.30	10 / 63.30
Kesk 7 kuur kõrgema seinaga planeeritava krundi poole		3,5 / 57.80
Kesk 9 kuur kõrgema seinaga planeeritava krundi poole		3,5 / 57.50

Eha 17 maja on funktsionalistlikus stiilis krohvitud palkmaja, katusekalle ca 20 kraadi. Maja ei asu ajaloolisel tänava ehitusjoonel. Kuigi maja erineb Karlovas valitsevast kõrge viilkatuse ja suhteliselt väikeste akendega majadest, on soovitatav põhjalikke, välisilmet oluliselt muutvaid ümberehitusi mitte teha. Maja taga asub heakorrastatud aed basseini ja väliköögiga. Krundi lõunapoolses osas, vastu naaberkrundi Eha 15A garaaži asuvad sõjajärgsel ajal silikaattellistest ehitatud garaažid.

Elamu Eha 17 asub Karlova miljööväärtslikul hoonestusalal ning kuulub üksikobjektina Karlova linnaehituslikku kaitsealasse (loodud Tartu Linnavalitsuse 22. juuni 1995. a määrusega nr 13). Planeerimis- ja ehitustegevus tuleb kõnealusel krundil kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusega.

Eha 17 krundi sihtotstarve on väikeelamumaa. Hoone orienteeruv suhteline räästakõrgus on 6,5 m (absoluutne kõrgus 60.60) ja harjakõrgus 8,5 m (absoluutne kõrgus 62.60).

3.4 Krundi ehitusõigus

Planeeringuga kavandatakse olemasolevat ehitusõigust täiendada uue hoone ehitamise võimaldamisega planeeritavale krundile. Uus hoone on mõeldud traditsiooniliselt Karlovas ja teistes ajaloolistes tööliseelinnades levinud „õuemajana“ – ühel krundil asub lisaks tänavaäärsele peahoonele mahult väiksem ning tavaliselt ühele perele mõeldud õuemaja.

Planeeringuga kavatakse olemasolev Eha 17 krunt säilitada olemasolevates piirides ning olemasoleva sihtotstarbega. Maakasutuse koondtabel:

<i>krundi aadress</i>	<i>olemasolev krundi pindala, m²</i>	<i>olemasolev krundi sihtotstarve</i>	<i>planeeritud krundi pindala, m²</i>	<i>planeeritud krundi sihtotstarve</i>
Eha 17	1014	100% EE	1014	100% EE

EE – väikeelamumaa 0010 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

Samuti jääb juurdepääsutee Eha 15A krundile ja Eha 17 krundile ning Eha tn koridor oma praegustesse piiridesse (ametlik aadress Eha tn 1T). Uus väikeelamu on kavas ehitada vastu naaberkrundi Eha 15A ja Kesk 9 piiri. Piirile ehitamiseks on olukord soodne, sest esiteks asub planeeritav hoone naaberkruntidest peamiselt põhjapool ja ei varja seega päikesevalgust ning teiseks asuvad ka naaberkruntidel Eha 15A ja Kesk 9 vastu piiri abihooned.

Krundi ehitusõigus on ära toodud põhikaardil.

Planeeritava hoone võib ehitada ainult põhikaardil näidatud hoonestusala sisse. Põhikaardil on Eha 17 hoonestusala näidatud suuremana, kuid tegelikult tohib täis ehitada siiski vaid maksimaalselt lubatud pinna. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida uue hoone asukohta.

3.5 Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritav uushoonestus peab olema mahult väiksem kui olemasolev tänavaäärne hoone ja proportsioonidelt ajaloolisse keskkonda sobiv. Uue hoone rajamisel tuleb kasutada õuemajale iseloomulikku tagasihoidlikku kujundust ning kaasaegseid arhitektuurilahendusi. Kummasegi hoonesse on kavandatud üks korter, seega kogu krundile kuni kaks majapidamist.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

1. põhilised välisviimistlusmaterjalid puit, krohv, kivi;
2. katusekattematerjalid katusekivi, silevaltsplekk;
3. ± 0.00 sidumine kõrgus maapinnast 0,2 kuni 0,5 m, absoluutne kõrgus 54.20 kuni 54.50;
4. piirete tüübid olemasolev;
5. minimaalne tuleohutusklass TP3.

Ajaloolise miljööga sobimatute ehitus- ja viimistlusmaterjalide kasutamine planeeringualal ei ole lubatud. Aknaraamid ja ukсед peavad olema valmistatud puidust.

3.6 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tulepüsivusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Naaberhoonetel lähemale kui 8 m kaugusele ehitamisel tuleb rajada tulemüüri nõuetele vastav sein.

3.7 Tänavate maaalad ja liikluskorraldus

Liiklustihedus Eha tänavas on käesoleval hetkel madal. Ka tulevikus ei ole ette näha märkimisväärset liikluskoormuse tõusu. Eha 17 krundi tänavapoolsele osale on juurdepääs tagatud Eha tänavalt, Eha 15A krundile ja Eha 17 krundi tagumisele osale olemasolevalt juurdepääsuteelt.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Eha tänaval on parkimine lubatud, kui seda võimaldab liikluskorraldus.

3.8 Haljastus ja heakorrastus

Olemasolevast kõrghaljastusest suur osa kuulub säilitamisele, lubatud on viljapuude osaline raie. Raieluba tuleb taotleda Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna haljastusteenistusele. Lubatud on lisahaljastuse rajamine krundile.

Eha 17 ja Eha 15A krundi omanikud/valdajad peavad hooldama olemasolevat juurdepääsu. Eha 17 krundi omanik/valdaja peab tagama vastavalt Tartu linna heakorra eeskirjale Eha tn kõnnitee heakorra.

3.9 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Kõvakatttega Eha tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.10 Tehnovõrgud ja- rajatised

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustus Eha tänavalt.

Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Veevarustus on planeeritud linna võrgust Eha tänaval. Säilitatakse olemasolev majajühendus, millest planeeritakse ühendus ka kavandatavale hoonele.

Heitveekanaliseerimise osas säilitatakse esmase lahendusena Eha 17 krundil olemasolev olukord – heitvesi suunatakse linna kanalisatsioonivõrku ja kummalgi põhihoonel on oma ühendus. Planeeringuga võimaldatakse õuemaja olemasoleva ühenduse (mis läbib naaberkrunde) ümberehitust nii, et ühendus toimub läbi Eha 17 krundi.

Eha 17 krundil ja juurdepääsuteel olev sajuvesi tuleb Eha 17 krundi piires immutada pinnasesse, mitte suunata kanalisatsiooni. Avalikul tänaval olev sajuvesi tuleb suunata kanalisatsiooni. Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on planeeritud üks hüdrant Eha tänavale.

Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Eha 17 krundil säilitatakse olemasolev elektriühendus – kummalgi põhihoonel oma mõõtesüsteem.

Olemasolevat õhuliinidega ühendatud tänavavalgustust Eha tänaval võib rekonstrueerida. Juurdepääsu ja Eha 17 piirile võib paigaldada ühe valgusti, mille toide võetakse kas Eha 17 või Eha 15A tarbijalt.

Sooja- ja gaasivarustus

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on käesolev ala kaugküttepiirkond ning hoonete planeeritav küttevastustus peab vastama kehtivale üldplaneeringule.

Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivõrgu osas muudatusi ei kavandata – uuele hoonele ei planeerita eraldi ühendust.

Tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>krundi aadress</i>	<i>ligikaudne pikkus</i>	<i>sh tänavaalal</i>
küttetorustik	405 m*	390 m*
veetorustik	15 m	0
telekommunikatsioon	15 m	0

* pikkus olemasolevast torustikust Koidu tänaval

3.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Servituutide seadmine ei ole vajalik. Olemasolevale juurdepääsuteele säilitatakse avalik kasutus. Uue hoone ehitamine krundi piirile nõuab naaberkruntide omanike kooskõlastust ning tuletõrjenormide järgimist.

3.12 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. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

3.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Tartu linn järgib tänava väljaehitusel oma tänavate väljaehitamise ja rekonstrueerimise kava. Krundiomanik tagab krundile juurdepääsude väljaehituse. Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

B KAARDID

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	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

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja Mati Raamat 05.06.07, kooskõlastuslehe nr 299 tingimustel: kaart 4 Põhikaart;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna linnaarhitekt Tiit Sild 02.01.07: kaart 4 Põhikaart;
- Lõuna-Eesti Päästkeskuse juhtivinspektor Peeter Kaitsa 16.05.07: kaart 4 Põhikaart;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistus, Reesi Soodla 14.06.07: kaart 4 Põhikaart
- Tartu tervisekaitsetalituse Tartumaa osakonna juhataja Andrei Smirnov 23.05.07: eraldi lehel.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna juhataja Peeter Pindma 14.04.05, nr 183: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*;
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 15.04.05: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*;
- AS-i Elion Ettevõtte sideliiniinsener Valdur Lints 19.04.05: eraldi lehel;
- AS Eesti Gaas, K. Kollom 14.04.05, nr 254: eraldi lehel, märkus: gaasivõrguga liitumine hetkel võimalik ei ole; liitumisvõimaluse tekkimisest informeeritakse täiendavalt, selle tekkimist ajaliselt praegu ei määratleta;
- Naaberkrundi Eha 15A omanik Toomas Kohu 18.08.06: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*;
- Krundinaabreid on teavitatud kirjalikult 29.08.2006.