



OÜ Parem Paik
Kooli 22-4, 50409, Tartu
tel 51 59848
e-post:
parempaik@hotmail.ee
www.parempaik.ee

Töö nr 05/08

Pargi tn 4a krundi detailplaneering

Planeeringust huvitatud isiku esindaja: Alrik Peets

Tartu 2008

SISUKORD

SELETUSKIRI

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

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	M 1:15 000	9
Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:2000	10
Joonis 3- Planeeringu ehitusmahtusid illustreeriv joonis		11
Joonis 4- Vaade Pargi tänavalt	M 1:250	12
Kaart 1/4 - Olemasolev olukord	M 1:500	13
Kaart 2/4 - Põhikaart	M 1:500	14
Kaart 3/4 - Tehnovõrgud	M 1:500	15
Kaart 4/4 - Maakasutus ja kitsendused	M 1:500	16

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Pargi tn 4a krundi omaniku Juha Ehrliche esindaja Alrik Peets. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 12.06.2008. a otsusega nr 374.

Detailplaneeringu eesmärk on Pargi tn 4a krundile ehitustingimuste määramine üksikelamu püstitamiseks.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 " Pargi 3 elamu kultuurimälestiseks tunnistamine"

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Avek Maa maamöödubüroo poolt 2008. a oktoobris möödistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. AM-738/08.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Karlova linnaosas, Pargi tänava ääres 2-korruseliste üksik-ja korterelamute vahel. Pargi tn 4a krunt on hoonestamata. Krunt on reljeefne ja järsu tõusuga lõunas asuva Salme tänava suunas. Reljeefi kõrguste vahe krundi ulatuses on 8m. Pargi tn 4a krundil kasvab peamiselt viljapuudest koosnev kõrghaljastus. Naaberkrundil Pargi tn 4 kasvab üksik kaitsealune loodusobjekt torkav kuusk.

Krundi suurus on 759m² ja sihtotstarve elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 1/4*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Karlova miljöövartuslikul hoonestusalal. Planeeritavat ala ümbritsevad valdavalt 2-korruselised elamud. Krundi kagu küljes asub avalikult kasutatav park. Planeeritavast krundist põhja suunas asub riiklik arhitektuurimälestis Pargi tn 3 elamu. Linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava krundi juhtfunktsiooniks väikeelamumaa. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Pargi tn 4a krundile väikeelamu püstitamine ei tingi olemasoleva krundistruktuuri muutmist ja säilib olemasolev krundi suurus ning sihtotstarve.

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.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (*kaart 2/4*.)

Pargi tn 4a krundile püstitatav elamu järgib läheduses asuvate hoonete korruselisust ja hoonestuse tihedust. Kavandatava elamu kõrguse ja mahu määramisel on arvestatud, et see ei ületaks naaberkrundil Pargi tn 2 asuva elamu ehitusalust pindala ning hoone kõrgust arvestatuna maapinnast.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusala on seotud krundi piiridega. Uushoonestusala määramisel on arvestatud krundi pinna reljeefi ning vajadusega säilitada võimalikult

suures ulatuses krundil kasvavavat kõrghaljastust. Lähtutud on naabruses asuvate Pargi tn 2 ja Pargi tn 4 hoonete paiknemisest. Uushoonestusala on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on lahendatud Pargi tänavalt.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus üksikelamu puhul 2 parkimiskohta. Parkimine on krundi siseselt ette nähtud kõvakattega alal. Pargi tänava äärne tugimüür likvideeritakse sissesõidutee ulatuses.

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Pargi tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb uushoonestusalal ette 9 planeeritava hoone ja parkla alla jääva puu likvideerimise. Krundi reljeefi muutmine ehitusala ümbruses ja juurdepääsu tee alal tuleb lahendada hoone projekteerimisel ja lähtudes hoone arhitektuursest lahendusest. Planeeringuga on ette näha hoonele juurdepääsutee osas pinnase kõrguse muutmise vajadus nii, et oleks tagatud juurdepääs Pargi tänavalt.

Olemasolev haljastus, mis ei jää kavandatava hoone või sissesõidutee alla, on kavas säilitada. Hoone projekteerimisel on soovitatav koostada haljastusprojekt. Krundi piiramisel tuleb Pargi tänava poolseks piirdeaia kõrguseks määrata 1,2-1,5 m ning piirdena kasutada puidust vertikaalset lippaeda.

Naaberkruntide vaheliste piiretena kasutada puitlipp- või võrk aeda. Pargi tn 2 krundi poolsel küljel on lubatud kasutada vaid puitlippaeda, mille kõrgus koos kogu kruntide vahelise piiri ulatuses kulgeva tugimüüriga on 1,3-1,5m. Pargi tn 2 ja Pargi tn 4a krundi omanike vahel on 23. veebruaril 2010.a sõlmitud kokkulepe kruntide vahelise piirdeaia ja tugimüüri rajamises. Leping asub käesoleva planeeringu lisade kasutas lehekülgedel 94 kuni 96. Pargi tn 2 ja 4a kruntide vaheline piire koos tugimüüriga on vastavalt kokkuleppele

ette nähtud ehitada Pargi tn 4a krundile.

Teiste naaberkruntide vahelise piirde tüüp ja kõrgus lepitakse kokku naaberkruntide omanike vahel. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud elamu puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Pargi tn 4a krundil puuduvad elamu ehitamiseks kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused. Vastavalt võrguettevõtjate tingimustele on krundile ette nähtud uute vee- ja kanalisatsioonitorustike, elektrikaabli ning gaasitorustiku ühendused, mis on näidatud tehnovõrkude kaardil (*kaart 3/4*). Krundil kogunev sademevesi immutatakse vastavalt Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele (nr INF/982) pinnasesse. Sademevee immutussüsteemi tehniline lahendus määratakse hoone ehitusprojekti pärast pinnase ehitusgeoloogilise uuringu teostamist.

Pärast sademeveetorustiku rajamist tänavale, tuleb krundi kõvakatttega alalt kogutav sademevesi juhtida AS K&H tööga nr 1719VK07 "Tartu linn, Kesklinn ja Karlova linnaosade sademeveetorustiku eelprojekt ja hüdrauliline modelleerimine" kavandatud perspektiivsesse sademeveetorustikku.

Hoone ja sissesõidutee valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoone arhitektuurist. Tuletõrjevesi saadakse hüdrantist nr 294.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Pargi tn 4 krundil paikneb kaitsealuse loodusobjektina torkav kuusk, mille kaitsetingimusi Pargi tn 4a planeering ei kahjusta.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb

koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

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

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava elamu välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid ning materjali kasutusi. Akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega. Välisviimistluses ei ole lubatud algsete matkivate materjalide kasutamine.

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*). Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga ja kultuuriväärtuste teenistusega juba eskiisistaadiumis. Väljaspool hoonestusala ei ole lubatud väikeehitiste (kuni 60m² ehitusaluse pindalaga ja projekteeritud maapinnast kuni viiemeetrise kõrgusega ühel kinnistul asuv ehitis, millel ei ole avalikkusele suunatud funktsioone) püstitamine.

5.10 Arheoloogianõuded.

Tulenevalt arheoloogilisest miljööalast tuleb hoone vundamendisüvise ja tehnovõrkude rajamist teostada arheoloogilise järelevalve all. Ajaloolise väärtusega kultuurikihi ja leidude avastamisel teostada täiendavad uuringud.

5.11 Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus määratakse Pargi tn 4a krundil asuvale Pargi tn 4 hoonesse suunduvale kanalisatsioonitorustikule. (*kaart 4/4*).

5.12 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).

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

Pargi tn 4a krundil asuvad looduskaitseaeaduse aluselised piirangud tulenevad Pargi tn 4 krundil asuvast kaitstavast üksikust loodusobjektist (torkav kuusk).

Pargi 4a krundi vastas üle Pargi tänava asub arhitektuurimälestis Pargi 3 (reg nr 7104), mille kaitsevöönd on 50m alates mälestise väliskontuurist.

Nimetatud piiranguvööndite ulatus on näitatud planeeringu põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitise püstitamiseks 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.

Pargi tn 2 ja Pargi tn 4a krundi omanike vahel on 23. veebruaril 2010.a sõlmitud kokkulepe kruntide vahelise piirdeaja ja tugimüüri rajamises ning piirdeaja ehitustööde tingimuses.

Leping asub käesoleva planeeringu lisade kasutas lehekülgedel 94 kuni 96.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
------------------------------	---------	----------------------------	-------------------------------	----------

Lõuna Eesti Päästekeskus			
Tartu Veevärk			
Tartu Keskkatlamaja			
Tartumaa Keskkonnateenistus			
Eesti Energia			

