

Töö nr: 22DP08
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu Linnavalitsus

Kesk kaar 37, 37a ja 37b krundi DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Krundi omaniku esindaja	/Sven Jalakas/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt- planeerija	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS.....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid.....</i>	3
2.2	<i>Kirjavahetus.....</i>	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1	<i>Alusplaan.....</i>	3
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	3
3.3	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</i>	4
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	4
3.5	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	4
3.6	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	5
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	5
3.8	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	5
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	5
3.10	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	6
3.11	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	6
3.12	<i>Servituutide vajaduse määramine.....</i>	6
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	6
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	7
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	7
B	KAARDID.....	8
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	10
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5000	11
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	12
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500	13
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	14
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	14

A S E L E T U S K I R I

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Tammelinna linnaosas krunti Kesk kaar 37, 37a ja 37b. Planeeringuala suuruseks on ca 2500 m².

Planeeringu eesmärgiks on krundi jagamine kaheks krundiks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Täiendavat ehitusõigust kruntidele ei planeerita. Korterialamu parkla rajamisel tuleb olemasolevad kõrvalhooned likvideerida. Lammutatavate kõrvalhoonete asemele rajatakse uus kõrvalhoone. Krundi ehitusalune pindala ei suurene.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 29. mai 2008. a otsus nr 364.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

2.2 Kirjavahetus

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

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Wew mais 2008. a., töö nr Geo-118-08.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartus Tammelinna linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal krunti Kesk kaar 37, 37a ja 37b. Krundil asub üks eramu (Kesk kaar 37b), üks korterialamu (Kesk kaar 37), ühe korteriga kõrvalhoone (Kesk kaar 37a) ning kuurid. Eramu on kahekorruseline krohvitud viilkatusega hoone. Kortermaja on kahekorruseline viilkatusega puithoone. Kõrvalhoone on ühekorruseline viilkatusega

hoone. Krundi tänavapoolsel küljel kasvavad suured pärnad, krundi sees asub viljapuuad.

Planeeringuala maapind on vadvavalt tasane, suurim kõrguste vahe on ca 0,5 m.

Krundil asuvad hooned on kõikide vajalike tehnovõrkudega varustatud.

Krundi suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud kaardil nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.3 Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tammelinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusalal. Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada 1920.–1930. aastatel kujunenud Tamme aedlinna tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse ja miljöölise tervikkuse säilimine. Hoonestuse tihendamine on keelatud, moodustatava krundi pindala peab olema vähemalt 1000 m². Miljööväärtusega hoonestusala piir on esitatud kaartidel.

Kontaktvõõndis asuvad peamiselt suurte haljastatud kruntidega kahekorruselised elamud (ka korterelamud). Ehitustihedus on miljööväärtusega hoonestusalal Kesk kaare tänavast kesklinnapool hõredam, kruntide suurused jäävad vahemikku 1000...2500 m². Teisel pool Kesk kaare tänavat asuvad krundid on vadvavalt 500...1000 m² suurused. Ühiskondlikest hoonetest jääb planeeringuala lähedusse Tamme Gümnaasium ja SA Tartu Ülikooli Kliinikum.

Juurdepäas krundile toimub nii Kesk kaare tänavalt kui Elva tänavalt. Lähimad bussipeatused asuvad Kesk kaare tänava ja Tamme pst ristmikul ning Kesk kaare tänava ja Riia tn ristmiku läheduses.

Kontaktvõõndi juhtfunktsioonid Tartu linna üldplaneeringu järgi on väikeelamumaa, haridus- ja teadushoonete maa, ärimaa ja üldkasutatavate haljasalade maa.

Vaata ka kaart nr 3 *Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse olemasolev krunt jagada kaheks krundiks. Hoonestust ei ole planeeritud tihendada. Planeeritud kruntide moodustamine on esitatud kaardil nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

3.5 Krundi ehitusõigus

Moodustatavatele kruntidele täiendavat ehitusõigust ei planeerita. Põhihooned (Kesk kaar 37, 37a ja 37b säilivad olemasolevas mahus. Krundil Kesk kaar 37, 37a likvideeritakse kuurid, mis jäävad kavandatava parkla alla. Kuuride asemele tohib püstitada kuni 50 m² suuruse abihoone, mis jääks põhikaardil esitatud hoonestusala piiridesse. Abihoone püstitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Krundi ehitusõigus on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Kesk kaare ja Elva tänava nurgal. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavate liikluskeemi ega möötmeid.

Krundil on kaks juurdepääsu – üks Kesk kaare tänavalt ning teine Elva tänavalt. Krundi jagamisel säilib krundi Kesk kaar 37b juurdepääs Kesk kaare tänavalt. Kesk kaar 37 ja 37a juurdepääs on planeeritud Elva tänavalt, olemasolevat juurdepääsu nihutatakse ristmikust kaugemale. Juurdepääsud on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt. Krundil Kesk kaar 37 ja 37a asuvates hoonetes on kokku 7 korterit. Planeeringu koostamise ajal parkimiskohti krundil ei ole. Planeeringuga kavandatakse krundile 9-kohaline parkla, st igale korterile on ette nähtud vähemalt 1 parkimiskoht, lisaks kaks külaliste kohta. Parkla katendina kasutada vett läbilaskvaid katendeid (nt vuugimuru, graniitsõelmed, murukärg). Parkla valgustus lahendatakse projektiga. Krundil Kesk kaar 37b eramu parkimine säilib krundisiselt hoone kõrval asuval juurdepääsuteel.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on esitatud likvideeritav ja säilitatav kõrghaljastus. Planeeritud kruntide tänavapoolsetel piiridel kasvavad suured pärnad. Krundi hoovipoolses osas on peamiselt viljapuud ning -põõsad. Valdav osa kõrghaljastusest kuulub säilitamisele. Likvideeritavad on vaid parkla alla jäävad suurte pärnade varjus kasvavad viljapuud ja pärnadele allajäänud ning see tõttu mitteesteetilise võraga üksik kuusk. Uue täiendava kõrghaljastuse rajamise kohustust ei ole planeeringuga seatud. Puid võib istutada kogu haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses, kuid puude istutamisel tuleb järgida tehnoorkudest tulenevaid kujasid.

Reljeef on tasane, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ca 0,5 m. Kruntide pinnakõrgust ega tänavate kõrgust ei planeerita muuta.

Krundile on olemasolevaks välispiirdeks puitlippaed. Olemasolev aed tuleb korrastada. Kruntidevahelisel krundipiiril on lubatud kasutada lisaks puitlippaiale ka traatvõrkvara.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

3.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Planeeritud minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Ehitistevahelised kujad on esitatud kaardil nr 4 *Planeeringu põhikaart*.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest on krundil asuvad hooned varustatud elektri, telekommunikatsiooni, vee- ja kanalisatsiooniga. Uusi ühendusi ei planeerita. Olemasolev küttevõrk on ahiküte ning see säilitatakse.

Kuna kõik põhihooned säilivad olemasolevas mahus puudub vajadus täiendavate tehnovõrkude planeerimiseks. Olemasolevad säilitatavad tehnovõrgud on esitatud kaardil nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Krundil kogunev sajuvesi tuleb immutada krundisisesele, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Selleks on krundil rohkesti haljasala. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

3.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olemasolevad põhihooned Kesk kaar 37, 37a ja 37b säilivad olemasolevas mahus. Hooneid on lubatud remontida.

Krundil Kesk kaar 37, 37a likvideeritakse kuurid, mis jäävad kavandatava parkla alla. Likvideeritavate kuuride asemel on planeeringus ette nähtud uus kõrvalhoone asukoht, mis on tähistatud planeeritava hoonestusalana. Planeeritud kõrvalhoonet võib ehitada ainult põhikaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Kavandatava kõrvalhoone suurim kõrgus on 3,5 m. Välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitu, tule müüri puhul (soovitavalt taaskasutatud) tellis.

3.12 Servituutide vajaduse määramine

Krundile Kesk kaar 37, 37a tuleb seada kanalisatsioonitorule isiklik kasutusõiguse leping Kesk kaar 37b kasuks.

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud kaardil nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed;

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. 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.

3.15 Planeeringu rakendamise 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 krundi valdajal.

B KAARDID

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:5000
4	Planeeringu põhikaart	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 06.08.08 nr. 7-15/2-82: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, inseneriteenistuse spetsialist Peep Margus, 19.08.08: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt Tiit Sild 26.08.08: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, kultuuriväärtuste teenistuse juhataja-linnaarheoloog Romeo Metsallik 29.08.08: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Krundi kaasomanik OÜ Rosmar juhatuse liige Sven Jalakas 14.08.08: kaart 4 Planeeringu põhikaart.
- Krundi kaasomanik Taima Vanatalu 13.08.08: kaart 4 Planeeringu põhikaart.