



Töö nr: D-013-06

Registrikood: 10000550

Võru 120 krundi detailplaneering

I KÖIDE
SELETUSKIRI JA KAARDID

Detailplaneeringu tellija:

Selomex OÜ
Oliver Puhmas
Sinika 17
50110 Tartu

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Partnerid OÜ
Annika Paas
Kastani 90
50410 Tartu
gpk@gpk.ee

TARTU 2008

SISUKORD**SELETUSKIRI**

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	3
4. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	4
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	4
4.2. Krundi ehitusõigus.....	4
4.3. Krundi hoonetusala piiritlemine.....	4
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	4
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
4.6. Ehitistevahelised kujad	5
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	5
Elektrivarustus.....	5
Soojavarustus.....	6
Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon	6
Tänavavalgustus.....	7
Telefoniside.....	7
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	7
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	8
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	8
4.13 Planeeringu elluviimise võimalused.....	8
5. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA	10
6. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	11

KAARID JA JOONISED

Joonis1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000	12
Joonis 2: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	13
Kaart 1: Olemasolev olukord	M 1 : 500	14
Kaart 2: Põhikaart	M 1 : 500.....	15
Kaart 3: Maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500	16
Kaart 4: Tehnovõrgud	M 1 : 500	17

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Selomex OÜ esindaja Oliver Puhmas. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 18. mai 2006. a otsusega nr 85.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Võru 120 krundil paikneva olemasoleva elamu renoveerimistingimuste ja hoovialale uue kahekorruselise elamu rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Võru 120 krundi omanik on Oliver Puhmas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala paikneb Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal. Võru 120 krundi pindala on 1818 m² ning maakasutuse sihtotstarve 100% väikeelamumaa. Krundil paikneb kolmekordne (kaks täiskorrust, kolmas katusekorrus) 12 korteriga elamu Võru tänava ääres. Korterid jagunevad ühe ja kahetoalisteks. Hoovis asub mitmeid halvas seisukorras kõrvalhooneid (abihoone ja puukuurid). Krundi läänepoolses osas kasvab viljapuid ja põõsaid, Võru tänava pool muid lehtpuid (valdavalt kased). Maapind on langusega lääne suunas, kõrguste vahemik on ligikaudu 2 meetrit

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeritav ala suurusega ca 2300 m² asub Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeritava ala kontaktvööndis Võru, Vaba ja Sõbra tänavatel domineerivad 2-3 korruselised pere ja korterelamud. Hooned paiknevad fassaadiga tänava poole. Võru tänaval on ehitusjoon välja kujunenud tänava äärde. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitlaudist, vähem krohvi.

Võru 120 krundi vahetus läheduses üle Võru tänava asuvad kaks arhitektuurimälestist – end.Tartu tapamaja värav ja sissesõidutee, 1901. a. (reg nr 7038) ja end.Tartu tapamaja valvuri elamu, 1901. a. (reg nr 7039). Arhitektuurimälestistel kaitsevööndit määratud ei ole.

Võru tänav on kahe-suunalise liiklusega tänav, Vaba ja Sõbra tänav on ühesuunalise liiklusega. Tänavatel on asfalteeritud nii sõidutee kui ka kõnnitee osa. Piirkonna side üldkeskusega ja naaberaladega on suhteliselt hea tänu asukohale ja tänavavõrgule. Ühistranspordi liiklus toimub mööda Võru tänavat. Planeeringuala vahetus läheduses asub ka piirkonna üks olulisem kaubanduskeskus – Sõbra Keskus.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa, Võru tänava ääres on võimalik ärimaa kõrvalfunktsioon.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kajastuvad joonisel 2.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega ei tehta krundipiiride muutmise ettepanekut.

Krundipiirid ja pindalad on toodud kaardil 2, maakasutuse koondtabel - kaardil 3.

4.2. Krundi ehitusõigus

Võru tänava ääres paiknev kolmekorruseline korterelamu on ette nähtud rekonstrueerida kuni kümne korteriga elamuks. Olemasolevale hoonele on lubatud juurdeehitis hoovipoolisel küljel ja täiendavalt kahe katuse väljaehitise rajamine. Krundi hoovipoolsele osale on antud ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu rajamiseks. Lisaks on lubatud rajada üks majapidamisabihoone krundi põhjapoolsele piirile. Olemasolevad kuurid on ette nähtud lammutada.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil (kaart 2).

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Uue elamu hoonestusala on antud vastavalt koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringule „Karlova miljööväärtsliku ala kaitse- ja kasutamistingimused”. Hoonestusala on antud suurem lubatud ehitusalusest pindalast, mis võimaldab arhitektil valida hoone täpset asukohta ja kuju. Olemasolev elamu järgib Võru tänaval väljakujunenud ehitusjoont.

Kaardil 2 näidatud hoonestusala on seotud krundipiiridega.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Võru tänav on kahesuunalise liiklusega jaotustänav. Liikluskorralduse ettepanek on tehtud vastavalt AS Kommunaalprojekt koostatud tööle nr TA-032-02 Võru tn laiendusprojekt.

Juurdepääs nii olemasolevale kui planeeritavale elamule on ette nähtud olemasolevast kohast Võru tänavalt. Nii sisse- kui väljasõit on ette nähtud ainult parempöördega. Parkimine on lahendatud krundil, igale korterile on ette nähtud üks parkimiskoht ning üksikelamule kaks parkimiskohta.

Liikluskorralduse ettepanek, juurdepääs krundile ja parkimislahendus on antud kaardil 2.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga on ette nähtud säilitada kased krundi keskosas ning põhjapiiril. Likvideerida on ette nähtud viljapuud krundi tagaosas ning vastu abihoonet kasvanud puud. Planeeringuga tehakse ettepanek rajada krundipiirile hekk ning parkimisala samuti piirata hekiga. Hoone projekteerimisel on ette nähtud määrata haljastuse täpne lahendus. Põhikaardil on näidatud istutatavate puude piirkond. Puude arv ja liik määrata projekteerimisel. Uue hoone ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis kasutusloa taotlemisel on teostatud. Puud peavad olema istutatud hoonele kasutusloa väljastamise ajaks.

Juurdepääsule on ette nähtud suletav värav. Piiretena kasutada kuni 1,5 meetri kõrgust võrkaeda (soovi korral dubleerides hekiga). Tänavapoolse piirdena ei ole võrkaed lubatud, kasutada võib vertikaalsete lippidega puitlippaeda.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted, likvideeritav ja planeeritud haljastus on näidatud kaardil 2.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud olemasoleval hoonel TP-2 ja uuel hoonel TP-3.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasoleval majal on olemas vee-, kanalisatsiooni, side- ja elektriühendus. Võru tänaval asuvad vee, kanalisatsiooni, side ja gaasitorustikud. Tänavalgustus ning elektri madalpinge on õhuliinil.

Tabelis 1 on toodud tehnovõrkude rajamise koondandmed, graafiline lahendus on näidatud kaardil 4.

Elektrivarustus

OÜ Jaotusvõrgu Tartu regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 134321.

Elamute elektrivarustuseks on planeeritud vundamendil 2-arvestiga 0,4 kV liitumiskilp olemasoleva hoone kõrvale. Toide on planeeritud olemasolevast õhuliini mastist maakaabliga. Toide liitumiskilbist hoonesse on ette nähtud maakaabliga.

Kõik tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. a määrusele nr 241 „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord“.

Soojavarustus

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Planeeritavate hoonete küte on ette nähtud lahendada gaasiküttel, kuid lubatud on ka muud kütteviisid.

AS Eesti Gaas tehnilised lähteandmed 27.05.2008 nr 6-2/303.

Olemasolev B kategooria gaasitorustik on toodud kinnistu piirini, mis on määratud ka liitumispunktiks. Planeeringuga on ette nähtud olemasolevast torustikust ühendus mõlema elamuni.

Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon

AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused 30.05.2008 INF/783.

Hoonete veevarustuse saamiseks on Võru tänava torustikust DN300 ette nähtud üks olemasolev veeühendus De32. Üksikelamu veevarustus on planeeritud olemasoleva hoone veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Olemasolevast hoonest on ette nähtud veetorustik planeeritava elamuni.

Võru tänavalt kuni kinnistu piirini on välja ehitatud kanalisatsioonitorustik De 160, mis lõpeb pimeotsaga. Olemasolev amortiseerunud kanalisatsioonitorustik, mis kulgeb läbi Võru 124 krundi, on ette nähtud likvideerida. Uue kanalisatsioonühenduse saamiseks on planeeritud torustik krundi piirist kuni olemasoleva elamuni. Olemasoleva elamu reovesi on ette nähtud juhtida tänavatorustikku isevoolse kanalisatsiooniga.

Üksikelamu olmekanalisatsioon on samuti ette nähtud juhtida Võru tänava kanalisatsioonitorustikku. Maapinna kõrgusi arvestades ei ole tagumise maja kanalisatsiooni võimalik juhtida isevoolselt. Planeeringuga on ette nähtud pumpla rajamine ning survekanalisatsioonitorustik kuni kinnistusesise isevoolse kanalisatsioonini. Pumpla asukoht (hoones või väljaspool) määratakse projekteerimise käigus.

Võru tänavale projekteeritakse sademeveekanalisatsiooni (Marksi projekt töö nr T-010-08). Olemasoleva hoone parkla sademeveed on ette nähtud võimalusel juhtida sademeveekanalisatsioonitorustiku kaudu isevoolselt tänavatorustikku. Kui sademevett ei ole võimalik juhtida isevoolselt, tuleb kasutada krundi tagumisse ossa planeeritud pumplat. Sademevee lahendamiseks krundi tagumisel osal on planeeritud rajada drenaaž maja ümber. Kuna maapinna kallet arvestades, ei ole sademest isevoolselt võimalik Võru tänavale juhtida, siis on ette nähtud mahutite paigaldamine ning sademevee kogumine. Mahutitest on sadevesi ette nähtud pumbata Võru tänava sademeveekanalisatsioonitorustikku. Mahutite asukoht ning suurus määratakse projekteerimise käigus. Sademevee juhtimine naaberkinnistule on keelatud.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Võru ja Õnne tänavate nurgal ca 150 meetri kaugusel.

Tänavavalgustus

Võru tänaval on olemas ühepoolne tänavavalgustus õhuliinil, säilib käesolev lahendus.

Telefoniside

AS Elion Ettevõtted telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 8046720.

Korterelamul on olemas sideühendus Võru tänava kaablikanaliseerimisest, säilib ühendus samast kohast. Uue hoone sidevarustuse saamiseks on planeeritud uus kaablikanaliseerimine Võru tänava kaablikanaliseerimisest kuni elamuni. Sideühendus on planeeritud VMOHBU tüüpi kaabliga kaablikapist SAOK 21.

Tabel 1 Tehnovõrkude rajamise vajadus

<i>Trass</i>	<i>Olemasolev pikkus Võru 120 krundi tarvis</i>	<i>Planeeritud pikkus</i>
Veetorustik	5 m	38 m
Kanaliseerimine	48 m	25 m
Survekanaliseerimine	-	34 m
Sademeveekanaliseerimine	-	70 m
Madalpinge elektrikaabel	-	70 m
Gaasitorustik	8 m	56 m
Sidekanaliseerimine	19 m	50 m

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist.

Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Algeid matkivad materjalid välisviimistluses pole lubatud.

Olemasoleva hoone restaureerimisel tuleb arvestada järgmist:

- katuseräästa ja –harja kõrgusi ei muudeta;
- avatäited: algsena säilinud avatäited võimalusel restaureeritakse, vahetamisel või vajadusel lisamisel järgitakse hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, kujundust, konstruktsiooni, profiile ja materjali. Algeid matkivad materjalid ei ole lubatud;

- välisviimistlus: lai horisontaalne profileeritud puitlaudis (laius ja profiil vastavalt algele laudisele). Imiteerivad viimistlusmaterjalid ei ole lubatud. Ehitusaegsed dekoorielemendid säilitada ja restaureerida, puuduvad taastada. Detailide (s.h välisuste) taastamisel võetakse aluseks algne projekt või inventariseerimisjoonised. Seinte soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud, kuna sellega muutuksid hoone oluliste detailide proportsioonid (räästad jäävad kitsaks, aknad ei paikne seina välispinnas);
- värvilahendus peab sobima miljöopiirkonda.

Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud kaardil 2.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus on määratud järgnevalt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi / isik, kelle kasuks servituut on seatud
Isiklik kasutusõigus (0,4 kV maakaabel)	Võru 120	OÜ Jaotusvõrk

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub planeeritav ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringus arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus (piirete kõrgused hoonetevahelisel alal kuni 1,5 m);
- krundile sissepääsu piiramine;
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video- ja naabrivalve) ning valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (aknad, ukсед, lukud).

4.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Teadaolevalt puuduvad.

4.13 Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud



haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahjutegevus.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistule juurdepääsuga. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Krundisisese haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Uue hoone kasutusloa väljastamis eelduseks on olemasolevale hoonele rekonstrueerimise järgselt kasutusloa väljastamine.

5. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE ja KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse/koostöö asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	27.06.2008	Pjotr Vorobjov peainspektor	põhikaart	-
Linnamajanduse osakond				
Arhitektuuri ja ehituse osakond				
Kultuuriväärtuste teenistus				
Võru 124	25.06.2008	-	lisade kaust, lk 37-50	-
OÜ Jaotusvõrk	11.06.2008	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	lk 11	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Elion Ettevõtted	03.06.2008	Valdur Lints sideliiniinsener	lk 11	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Tartu Veevõrk	19.06.2008	Peeter Pindma arendusjuht	lk 11	Üle vaadatud
AS Eesti Gaas	03.06.2008	Ahti Suimets arengu peaspetsialist	lisade kaust, lk 36	Kooskõlastatud



6. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL