

Töö nr: 30DP07
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus

Kartuli 12 krundi DETAILPLANEERINGU

Esimene köide – planeering

Krundi omanik	/Sven Jalakas, OÜ Rosmar/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija	/Tanel Breede/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ÕSİMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS.....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid.....</i>	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
3.1	<i>Alusplaan.....</i>	4
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus.....</i>	4
3.3	<i>Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</i>	4
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....</i>	5
3.5	<i>Krundi ehitusõigus.....</i>	6
3.6	<i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</i>	6
3.7	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	7
3.8	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	7
3.9	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	7
3.10	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	9
3.11	<i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	9
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	10
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	10
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	11
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	11
B	KAARDID.....	12
1	SITUATSIOONI SKEEM	13
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	14
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	15
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500.....	16
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500.....	17
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500.....	18
C	KOOSTÕÕ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	19
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	19
2	TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA KOOSKÕLASTUSLEHT	20
3	KOOSTÕÕ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	21

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Supilinna linnaosas krundi Kartuli tn 12. Planeeringuala suuruseks on ca 2000 m².

Planeeringu eesmärk on:

- krundile Kartuli tn 12 ehitustingimuste määramine olemasoleva hoone restaureerimiseks ja uue kuni kolmekorruselise, mille kolmas korrus on katusealune, korterelamu rajamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 13. septembri 2007. a otsus nr 263 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
- *Supilinna linnaosa üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88.
- Teemaplaneeringu "Supilinna linnaosa miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimuste ning linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste täpsustamine ning täiendamine" koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine, Tartu Linnavolikogu 24. mai 2007. a otsus nr 225.
- *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites*. ARC Projekt 2004.
- *Supilinna kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid*. AS K&H 2004, töö nr 04VK09.
- *Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16. detsembri 2004 a otsusega nr 376.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Landkraft (litsents 617 MA) 2007. a I poolaastal.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Supilinna linnaosas krundi Kartuli tn 12 ning planeeritud krundi piires Kartuli tänavat. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa; suurus 1962 m². Krundil on kahekorruseline kõrge viilkatusega elumaja ning vare.

Planeeringuala jääb Supilinna miljööväärtusega hoonestusala piiridess. Miljööala piir on esitatud kaardil nr 5 *Planeeritud maakasutus*.

Haljastusest on krundil Kartuli tn ääres kaks suuremat puud ning isekasvanud noori puid ja põõsaid. Säilitamist väärrib eelkõige tänvaäärne remmelgas. Samuti on kasvanud võsa krundi põhjapoolsesse ossa, kus varasemalt asusid aiamaad. Pärast Oa tn mulde rajamist on pinnasevee liikumine jõe poole olnud takistatud ning veerežiim Oa tn äärsetel krundidel on muutunud, mis on viinud endiste aiamaade soostumiseni.

Krundi reljeef on tasane – kõrgemad kohad asuvad olemasoleva hoone ümbruses Kartuli tn ääres ja krundi loodepiiril. Krundisemuses asub kirde-edelasuunaline kerge, paarikümnesentimeetrine vagum. Suurim pinnakõrguste vahe on u üks meetrit. Naaberkruntide pinnakõrgused võrreldes planeeritud krundiga varieeruvad ca 0...50 cm. Krundil asub arteesiakaev, millest tungib välja Emajõe ürgoru kaldapealsetelt kogunenud pinnasevesi.

Krunt on varustatud elektriga, mis on hetkel välja lülitatud. Kartuli tänaval asub vee- ja kanalisatsioonitoru, telekommunikatsioon ning elektrikaablid, lähedal asuval Oa tänaval lisaks sajuvee- ja gaasitoru.

3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

3.3.1 *Supilinna asumi iseloomustus ja seos Tartuga*

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe luhal, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Maaülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli botaanikaaed ja kesklinn. Supilinn on elamupiirkond, kus asuva ka mõned äri- ning teenindusettevõtted (*Emajõe büroohotell*, *Herne* pood, Tartu Õlletehas Supilinna edelapiiril jm). Lähimad kaubanduskeskused asuvad Sauna ja Ujula tänava nurgal ning Tartu kesklinnas. Supilinn moodustab tervikilmega ja autentselt säilinud miljööväärtusliku asumi.

Supilinna kahe-korruseline hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspkiirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Viimastel aastatel on lisandunud uusi elumaju ka Tähtvere, Kroonuaia, Herne ja Selleri tänavale. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist. Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viilkatusega,

katusekalded jäävad vahemikku 30°...50°. Majad vahelduvad aedadega, kus meeoleolu loovad kirevad õued.

Teed ja tänavad on kasutusel kahesuunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav mis on ühesuunaline). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere, Emajõe ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. 2004 aastal sai uue asfaltkatte Herne tänav. Lähimad bussipeatused asuvad Herne ja Kroonuaia tänaval.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik. Aastatel 2003-2005 viis AS Tartu Veevärk Supilinnas läbi vee- ning kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimise ja väljaehitamise.

Praegu elab Supilinnas ca 2000 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 750 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnoarajatiste rekonstrueerimine.

3.3.2 *Supilinna asumi arhitektuuriajalooline ülevaade*

Supilinn liideti Tartu linna territooriumiga 18. sajandi algul. Supilinnas ei ole keskaegseid ega klassitsistlikke hooneid ega ühtegi ausammast. Keskajal olid Emajõe ürgoru luhad linna karjamaadeks, hiljem aiamaadeks. Oma nime on Supilinn saanud Kartuli, Oa, Herne, Meloni ja Marja tänava järgi. Suured kvartalisisesed aiad, kus kunagi kasvatati aedvilja kesklinna inimestele müümiseks, on tänaseni sageli hoonestamata.

Supilinna vanim hoonestus ulatub tagasi 19. sajandi alguseni. Piirkonda on ehitatud väga ühtlase aeglusega enam kui 150 aasta vältel 20. sajandi keskpaigani ilma ühegi suurema ehitusbuumita. Nii leiab siin ühel majal klassitsistlikult profileeritud laiad voodrilauad ja järgmisel funktsionalistlikud nurgaaknad. Tervikliku juugendlike üürimajade rühma moodustab kaupmees Theodor Lepiku 1910. aasta paiku hoonestatud omanimeline tänav. Enamasti on tegu algupärase arhitektuuriga (insener F. Kangro), mis on vaba puithistoritsismi pitsilisest edevusest. Ambitsioonikamat arhitektuuri kohtab üksnes Emajõe äärsetel kruntidel, kus ollakse teadlikud nii jõevaate hinnast kui jõesel liiklejaile linna fassaadiks olemisest. (tööst „Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering”)

3.3.3 *Pinnamood ja ehitusgeoloogilised tingimused*

Supilinna asum jääb põhiliselt Suur-Emajõe ürgorgu veeru ja maetud oru kohale. Ürgorg on täidetud Emajõe eri arengustaadiumite setetega. Org kajastub ka kaasaegses reljeefis. Absoluutne maapinna kõrgus on Emajõe ääres 31...34 m. Planeeringuala juures 32...33 m. Aluspõhja liivakivi lasub Oa tänava ja Emajõe vahelisel alal 10...14 m sügavusel. Pinnakatte moodustavad ürgoru sügavamas osas viirsavi (paksus 1,5...7 m) ja orgaanikarikas liiv (1...3 m), mis kõrgemal on kaetud 2...5 m paksuse turba-muda-järvelubjakompleksiga. Turbapinnasele ehitatud hooned on eriliselt tundlikud autoliikluse suhtes, mis paneb pinnase ja ka hooned vibreerima ning põhjustab kahjustusi nii hoonekonstruktsioonidele kui ka küttesüsteemidele. (tööst „Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering”)

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundipiire ei muudeta.

3.5 Krundi ehitusõigus

Praegune krundi täisehitusprotsent, u 9%, on madalam Oa tn äärsete naaberkruntide täisehitusest (u 13%). Samas on Kartuli tänava äärne naaberkrunt planeeritavast kinnistust veelgi väiksema täisehitusega, kuid tegemist on erandliku krundiga, mis ulatub peaaegu läbi kvartali Marja tänava äärde. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule taotleb linnavalitsus Supilinna hoonestuse tihendamist. Samuti on Supilinna teemaplaneeringus (üldplaneeringus) Kartuli tänava äärde lubatud täiendava hoonestuse rajamine.

Praegune kinnistu täisehitusprotsent ei ole niivõrd kesklinnalähedases piirkonnas ostarbekas. Seega on põhjendatud uue hoone paigutamine Kartuli tänava äärde.

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.

Ehitusõigus on antud põhikaardil. Krundile Kartuli 12 on kavandatud lisaks olemasolevale hoonele üks põhihoone ning üks abihoone, milleks on prügimaja.

3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualasse jääv Kartuli tn on kahe-suunalise liiklusega tänav. Sõidutee on kruusakattega, kõnniteed välja ehitamata. Kartuli tänava koridori laius on u 14 m, sõidutee osa sellest u 5,8 m.

Tänavate katete planeerimisel on lähtunud ARC Projekti poolt 2004. a koostatud muinsuskaitse eritingimustest *Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites* (töö nr 2004-038/21.3/2662). Tänavate laiuste ja tänavate elementide jaotuse planeerimisel on arvestatud Supilinna üldplaneeringuga, Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneeringuga ning Kartuli tänavale kavandatud kasutuseesmärgiga.

Kartuli tänava koridori laius planeeringuala juures on u 14 m, mida suurendada ei tohi. Sõidutee osa on planeeritud kahe-suunalise liiklusega juurdepääsutänavate vajadustest lähtudes – tänaval liiklevad ning pargivad eelkõige kohalikud elanikud. Sõidutee laiuks on kavandatud 5,5 m. Kõnniteede laiuks on planeeritud 2 +1,5 m. Mõlemale poole sõiduteed on kavandatud haljasriba samuti laiuks 2 +2,5 m, mida saab talvel kasutada lume vallitamiseks. Haljasribale on planeeritud kõrghaljastus, mis tuleb rajada tänavate rekonstrueerimise käigus. Sõidutee kattedeks on planeeritud munakivi, kõnnitee kattedeks mustad ja punased betoonkivid või graniitplaadid. Juurdepääsutee sõidutee osal kasutada kõnniteest teist värvi või tüüpi betoonkivi. Parkimine on Kartuli tänaval lubatud sõiduteel mõlemal servas.

Olemasolevat liikluskorraldust Kartuli tänaval ei muudeta. Juurdepääs krundile on kavandatud Kartuli tänavalt. Pöörete sooritamisel piiranguid ette nähtud ei ole.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt, mille tarbeks on planeeritud krundile 14 parkimiskohta, st. iga korteri kohta 1,2 parkimiskohta ning lisaks üks koht iga kümne parkimiskoha kohta külalistele. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada

põhikaardil näidatud haljasala arvelt, küll aga uushoonestusala arvelt. Krundisisesel parkla katteks on planeeritud graniitsõelmed, murukivi ja/või tugevdatud murukate.

3.7 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtted

Haljastusest on krundil peamiselt noori puid ja põõsaid, krundi sügavuses asub endine aiamaa. Likvideerimisele kuuluvad kavandatava hoonestusala alla jäävad linnahaljastuses mitteväärtuslikud saared (13 tk) ning üks kuivanud puu. Tänaval kasvavad kaks kõrberemmelgat on planeeritud säilitada. Kui Kartuli tänava haljastus uuendatakse tervikuna, on lubatud nimetatud puud maha raiuda.

Uushaljastust on planeeritud Kartuli tänavale haljasribale kahepoolse allée näol. Alleepuudena kasutada lehtpuid, soovitavalt kõrberemmelgat, mida tuleb regulaarselt pügada.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhikaardil haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Soovitav on kruntide tänavapoolsetes osades kasutada lehtpuid, kruntide sügavuses viljapuid. Kõrghaljastuse uusistutusi tuleb krundil teha vähemalt 20 % ulatuses krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsenti tuleb arvutada täiskasvanud puude võrade laiusest. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt.

Vastavalt punktis 2.1 nimetatud muinsuskaitse eritingimustele on kogu linnaosas lubatud piirdena kasutada vaid püstise laudisega puidust lippaeda.

Krundil olulisi maapinna kõrguse muutmisi ei planeerita. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

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”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud kuni 2-korruseliste hoonete puhul TP3, 3-korruseliste hoonete puhul TP2.

3.9 Tehnovõrgud ja rajatised

3.9.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev hoone on varustatud kanalisatsiooni ja telekommunikatsiooniga.

3.9.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud krundile Kartuli tänaval asuvast veetorust. Krundi olemasolev ühendustorustik ei ole piisavalt suure läbimõõduga kortermajade varustamiseks, seega tuleb ühendustorustik asendada suuremaga. Krundile on lubatud rajada üks ühendus tänavatorustikust, peaveemõõdusõlm peab asetsema ühes hoones millest on kavandatud eraldi krundisisesene ühendus teise hoone tarbeks. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine on ca 5 m³/d.

Tuletõrje veevarustuse tagab olemasolev hüdrant Oa tänaval.

3.9.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritud krundi reovesi on kavandatud suunata Kartuli tn reoveetorusse. Reovee suunamiseks tänavatorustikku on võimalik kasutada osaliselt olemasolevat, krundisisene torustik tuleb rajada uus. Planeeritud arvutuslik suurim reoveekogus on ca 5 m³/d.

Kartuli tänaval puudub sajuveetorustik. Planeeringus reserveeritakse koridor uue sajuveetoru rajamiseks vastavalt AS K&H poolt tööle nr 04VK09. Sajuvee immutamine krundil ei ole lubatud, see tuleb juhtida sajuveekanalisatsiooni.

Vastavalt vajadusele tuleb teostada krundi drenimine, mis on võimalik peale eesvoolu väljaehitamist. Kuivendusvesi kuulub ärajuhtimisele AS K&H poolt tööga nr 04VK09 lahendatud kuivendustorustike kaudu, mis on kantud tehnovõrkude kaardile.

3.9.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÕ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 141957.

Kartuli tänaval saavad krundid elektrivarustuse õhuliinide kaudu. Olemasolevad liinid on planeeritud rekonstrueerida ning asendada maa-kaablitega.

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud Oa alajaamast. Uus toitekaabel on planeeritud Kartuli tänava kõnnitee alla, liitumiskilp asub hoone vundamendil krundi piiril, millest on kavandatud mõlema hoone elektrivarustus. Suurim arvutuslik võimsus liitumispunktis on 120kW.

Kartuli tänaval on kavandatud tänavavalgustus rekonstrueerida. Uus tänavavalgustus on kavandatud vastavalt *Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites muinsuskaitse eritingimustele* kuni 6 m kõrguste postvalgustitega. Planeeritud valgustusklass on sõiduteel A3 või A4 ja kõnniteel K4 või K5. Krundisisene parkla valgustus tuleb lahendada krundisiselt projekteerimise käigus. Planeeringus on esitatud orienteeruvad valgustite asukohad.

3.9.5 Sooja- ja gaasivarustus

Tartu linna üldplaneeringu järgi ei ole planeeringuala märgitud kaugküttepiirkonnana. Soojavarustus on planeeritud lahendada krundisiselt kasutades kütmiseks puitu, gaasi või muud kütust. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid õhku paiskavate kütuste kasutamine.

Hetkel lähim olemasolev gaasitorustik asub ca 25 m kaugusel Oa tänaval, millest on planeeritud ühenduse võimalus ka krundile Kartuli 12. Suurim arvutuslik küttevajadus on 75 kW.

3.9.6 Telekommunikatsioonivarustus

Kartuli tänaval asuv olemasolev telekommunikatsiooni kanalisatsioon, millest saab ühenduse ka olemasolev hoone. Telekommunikatsiooni kanalisatsiooni ka planeeritud pikendada ja kuni kavandatava hooneni. Planeeritud telefonide arv on vastavalt korterite arvule.

3.9.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 3 on esitatud planeeringu elluviimiseks vajalikud tehnovõrkude ühendamise pikkused.

Tabel 3

Tehnovõrkude koondtabel

Tehnovõrguliin	Pikkus tänava maa-alal	Kogupikkus
Telekommunikatsioon	18 m	18 m
Madalpinge elektriakaabel	65 m	70 m
Veetoru	1 m	7 m
Kanalisatsioonitoru	0 m	0 m
Gaasitoru	58 m	58 m

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumiseks on planeeritud kruntidele orienteeruvad prügikastide asukohad. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Arvestades p 3.3.3. on keelatud rammimise teel vaivundamentidele rajamine. Olemasolev arteesiaakaev tuleb sulgeda, maapinnast väljatungiv vesi tuleb suunata sajuveekanalisatsiooni.

3.11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st planeeritavat hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Uue põhihoone laius (ehk sügavus) ei tohi Kartuli tänava ääres ületada 10 meetrit ja pikkus 14 meetrit, kuid hoovi poole võib lisaks põhihoonele rajada väljaehituse vastavalt planeeringukaardil näidatule. Detailplaneeringu juurde kuuluvad korterelamu arhitektuursed eskiisjoonised.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Enne uue hoone ehitamist tuleb olemasolev elamu restaureerida. Olemasoleva hoone algse fassaadilahenduse väljaselgitamiseks tuleb restaureerimisprojekti koostamise käigus läbi viia ehitusajaloolised uuringud ning need esitada projekti koosseisus.

Olemasoleva hoone katuseräästa- ja harja kõrgust ei ole lubatud muuta. Olemasolev trepikoda on lubatud rekonstrueerida selliselt, et sealt pääseb ka kolmandale, katusealusele korrusele. Katusekorruse valgustamiseks on lubatud kasutada katuseaknaid (soovitavalt hoone hoovipoolsel küljel). Katusekatte materjaliks on valtsplekk. Välisviimistluses säilitada vana profileeritud rõhtlaudis, kasutuskõlbmatud kohad asendada algse alusel valmistatud uuega järgides täpselt mõõtmeid ja profiile. Säilitada ja restaureerida kõik ehitusaegsed arhitektuuridetailid. Arhitektuursete detailide (trepid, trepikäsipuud, piirded, väravad, varikatused, luugid, välisüksed jms) lisamisel tuleb hoida hoonete ehitusaegset stiili ja järgida hoonete terviku lahendust. Värvilahendus peab sobima miljööväärtuslikku piirkonda. Samuti tuleb säilitada olemasoleva hoone tänavapoolne sissepääs.

Uushoonestuse arhitektuursed nõuded on antud põhikaardil. Lisaks tuleb järgida järgnevat nõudeid:

1. kohustuslik ehitusjoon: põhihoonetel Kartuli tn ääres;
2. lubatud välisviimistlusmaterjalid: kasutada laudist, laudise ühe laua nähtava osa laius soovitatavalt vähemalt 18 cm, tulemüüri puhul lubatud punane savitellis või lubikrohv;
3. keelatud välisviimistlusmaterjalid: algupäraseid jäljendavad materjalid ja sünteetilised materjalid (plastaknad, -vooder, kiviimitatsiooniga plekk jms);
4. konstruktsioon: kahekorruselise hoone puhul soovitatavalt puitkonstruktsiooniga hoone;
5. olemasoleva hoone avatäited, muud hoone osad ja detailid: võimalusel restaureerida olemasolevad, uued peavad järgima täpselt algsete mõõtmeid, raamijaotust, konstruktsiooni, materjali, kujundust ja profiile;
6. uue hoone avatäited, muud hoone osad ja detailid: lubatud on vaid puitraamidega aknad ja puidust ukсед; aknad või aknaosad peavad järgima linnaosale omast kõrguse-laiuse suhet; aknad peavad olema välimise seinapinnaga samas tasapinnas ning kahepoolset avatavad (välja arvatud väikeaknad);
7. lubatud korruselisisus: kuni kaks täiskorrust; kolmas korrus lubatud katusealusena;
8. lubatud katusetüüp: viilkatus; abihoonel lubatud ka ühepoolse kaldega katus;
9. lubatud katusekattematerjalid: valtsitud plekk või savist katusekivi (betoonkivi ei ole lubatud);
10. ±0.00 sidumine: kuni 33.30 m;
11. piirded kuni 1,5 m kõrgune, läbinähtav püstine puitlipaed.

Uue hoone kuju, maht ja proportsioonid peavad järgima olemasoleva hoone vastavaid näitajaid ning uus hoone ei tohi visuaalselt domineerida olemasoleva üle. Lubatud on kasutada piirkonnale omaseid traditsioonilisi värvilahendusi. Uue hoone peafassaad, kus asuvad ka aknad, peab asuma Kartuli tänava ääres. Sissepääsud hoonesse peavad olema nii tänavalt kui hoovist. Treppide ja panduste kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna ehitismääruses sätestatust.

3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 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.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Tartu linnal vastavalt oma arengukavale.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Krundile tuleb koostada haljastusprojekt, mille peab esitama koos ehitusprojektiga. Hoone kasutusloa saamise eelduseks on juurdepääsuteede, haljastuse ja muu planeeringus ette nähtud heakorra valmidus. Samuti on hoone kasutusloa saamise eelduseks sajuveekanaliseerimise kasutusloa olemasolu planeeringualalt kuni eesvooluni (Emajõgi).

Olemasolev elamu tuleb enne uue hoone ehitamisele asumist korda teha.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B KAARDID

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | |
| 2 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 4 | Planeeringu põhikaart | M 1:500 |
| 5 | Planeeritud maakasutus ja kitsendused | M 1:500 |
| 6 | Tehnovõrkude planeering | M 1:500 |

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo juhtivinspektor Neeme Nurmoja 21.04.07 nr 7-15/3-33: kaart 4 Põhikaart.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elion Ettevõtted AS, sideliiniinsener Valdur Lints 11.04.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond, juhtivspetsialist Enn Kitsnik 14.04.08 nr 3172/2008: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- EG Võrguteenus projektijuht Andrus Mulla 15.04.08 nr 618: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.
- AS Tartu Veevõrk arendusjuht Peeter Pindma 18.04.08 nr 234: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

2 Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht

3 Koostöö planeeringu koostamisel

ÜLE VAADATUD

"11" 04 2008 a.

Tööjoonised kooskõlastada
täiendavalt

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtte AS
sideliiniinsener



KOOSKÕLASTATUD 31.12/2008

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond

"14" 04.08 allkiri: 

TINGIMUSTEL: Tööprojektid
koostööstada täiendavalt.

Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

EG  Vörguteenus
KOOSKÕLASTATUD

Nr. 618; 15. aprill 2008 a.

nimi: A. Kull allkiri: 

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD

"18" 04 2008 a. nr. 234

