

Töö nr: 11/14
Asukoht: Tartu linn, Tamme pst 103

Tamme pst 103 krundi DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

Tellija:

Hr Rein Valk

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	4
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	5
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	5
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	6
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	6
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	6
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	6
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	7
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	8
	5.10 Servituutide vajaduste määramine.....	8
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	9
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	9
6	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA.....	10

JOONISED

Situatsiooni joonis	11
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis.....	12
Olemasolev olukord, M 1:500	13
Põhijoonis , M 1:500	14
Tehnovõrgud, M 1:500	15
Maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	16

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on hr Rein Valk. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsus 10.06.2014. a korraldusega nr 604 "Tamme pst 103 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine"

Detailplaneeringu eesmärk on Tamme pst 103 krundi osas kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramiseks üksikelamute püstitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

Tartu Linnavalitsuse 17.06.2014 korraldus nr 624 „Tamme pst 103 üksikelamu püstitamiseks projekteerimistingimuste määramine“.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Metricust poolt 2014. a mais mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 14G6629.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala paikneb Tammelinna linnaosas. Tamme pst 103 krundil asub planeeringu koostamise ajal lagunenu üksikelamu ja abihoone. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud madalhaljastuse ning ilu-ja viljapuudega. Tamme pst 103 krunt asub Tammelehe tn ja Tamme pst vahel, omades juurdepääsu mõlemalt tänavalt.

Krundi suurus on 1422m² ja sihtotstarve 100% elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud väikeelamu juhtfunktsiooniga maa-alal. Planeeritavat ala ümbritsevad kahest küljest kahekorruselised üksikelamud. Terve linnaosa on valdavalt üksikelamutega hoonestatud.

Vaated planeeringualale Tamme puiesteelt:



Vaade planeeringualale Tammelehe tänavalt:



Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

Tamme pst 103 krundi hoonestamiseks on Tartu Linnavalitsus 17.06.2014. a väljastanud projekteerimistingimused. Nimetatud projekteerimistingimustega on Tamme pst 103 krundile sobivad ehitusmahud kindlaks määratud sh. suurim lubatud kõrgus ja ehitusalused pindalad. Käesolevas detailplaneeringus on kruntide ehitusõigus määratud võttes aluseks eelnimetatud projekteerimistingimusi, täiendavalt on antud võimalus rajada pos 1 hoonele Tammelehe tänava äärde ühe korruselise etteulatuv garaaz või varjualune, sarnaselt naaberhoonetega. Tamme pst 103 krundile planeeritavate hoonete mahud ja kõrgused võrreldes naaberhoonetega on kajastatud tabelis 1.

Lähihoonete võrdlus

Tabel 1

Aadress	Abs. kõrgus	Ehitusalune pind
Tamme pst 103a	74,81m	106m ²
Planeeritav Pos 2	75,50m	160m ²
Tamme pst 101	74,79m	101m ²
Tammelehe 15	74,62m	115m ²
Planeeritav Pos 1	77,00m	124m ²
Tammelehe 19	77,24m	120m ²

Märkus : Olemasolevate hoonete andmed pärinevad geodeetiliselt alusplaanilt.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Tamme pst 103 krunt jagatakse kaheks iseseisvaks krundiks- pos 1 ja pos 2. Krundi jagamine on kujutatud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 6).

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.

Olemasolev elamu ja abihoone on ette nähtud lammutada.

Tamme pst 103 jagamisel tekkivale mõlemale krundile (pos 1 ja pos 2) antud ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ja ühe elamu abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*)

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega.

Uushoonestusalade määramisel on lähtutud naaberhoonete kaugustest ning arvestatud võimalusega säilitada võimalikult suures ulatuses krundi haljastust.

Uushoonestusalad on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeritavale krundile nähakse ette juurdepääsude rajamine Tamme puiesteelt ja Tammelehe tänavalt.

Parkimiskohti on arvestatud 2 kohta elamu kohta. Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt ja võimalusel kõvakattega alana. Parkimine ja juurdepääsude täpsed asukohad lahendatakse täpsemalt projekteerimise staadiumis.

Liikluskorralduslikke muudatusi lähitänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Tammelehe ja Tamme pst tänavatel. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi vertikaalplaneeringu muutmist planeeringuga ei kavandata. Krundil säilitatakse võimalikult palju olemasolevat haljastust. Likvideeritakse haljastus, mis jääb hoonete ehitusalale. Krundil paikneva piiriäärse haljastuse likvideerimine lepitakse sellise vajaduse ilmnemisel kokku naaberkruntide omanikega.

Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on 1,2-1,5m. Piirdeaia tüüp määratakse hoone projekteerimise staadiumis sobitades see hoonete arhitektuuriga. Jalgvärvate asukohad määratakse samuti projekteerimise staadiumis, mil selgub hoonete välisuste täpne asukoht. Jalgteed värvast hoonete välisusteni lahendatakse kõvakattega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui lippaeda. Piirdeaia täpne kujundus lepitakse kokku enne ehitamist naaberkruntide omanike vahel. Tänaväärsed värvad ei tohi avaneda tänava maale. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.6 Ehitiste vahelised kujad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud üksikelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-3. Planeeringuala lähimad tuletõrje hüdrandid asuvad Tammelehe ja Tamme pst tänavatel.

Pos 2 hoone naaberkrundi (Tamme pst 103a) poolne hoone külj näha ette tuldtõkestavana (EI 30).

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tamme pst 103 krundil on olemas tehnovõrkudega varustatus. Tulenevalt olemasoleva elamu lammutamisest ning uude asukohta hoonete ehitamisest, tuleb krundisiseste tehnovõrkude paigutust muuta. Pos 1 krundile nähakse ette kõikide uute võrguühenduste loomine.

VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt võrguettevõtjate tingimustele on pos 1 ja pos 2 kruntidele ette nähtud vee-ja kanalisatsioonitorustike ühendused, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

Pos 1 luuakse uued vee-ja kanalisatsiooniühendused, pos 2 vee-ja kanalisatsiooniühendus lahendatakse krundi olemasoleva ühenduse baasil, vajadusel torustikud rekonstrueeritakse.

SADEMEVESI

Planeeringuala kruntidelt kogunev sademevesi immutatakse vastavalt Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele (02.06.2014 nr INF/505) pinnasesse. Planeeringuala krunt on kuiv, sademevee immutamiseks heade geoloogiliste tingimustega. Tamme pst 103 krundile planeeringu koostamise ajaks koostatud ja linnavalitsuse poolt heaks kiidetud ehitusprojektiga („Tamme pst 103 üksikelamu ehitusprojekt“, koostatud augustis 2014, OÜ Elav Projekt, töö nr 01-7/14) on sademevee immutamise võimalikkus läbi arvatud ning sademevett on võimalik krundil immutada. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

ELEKTRIVARUSTUS

Pos 1 hoone elektrivarutuseks paigaldatakse tänaval asuvast mastist kuni krundi piirile paigaldatava kilbini maakaabel. Elektrikilp Pos 2 krundile paigaldatakse krundi ees olevale mastile. Kilpidest hooneteni paigaldatakse maakaablid. Kaablite täpne asukoht määratakse projektide ja tööjoonistega. Hoonete ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeritavad hooned on ette nähtud lokaalsel küttel (tahke küte, soojuspumbad, päikeseptareid vms alternatiivkütteallikad) kütmiseks. Kuna nii Tammelehe kui Tamme pst tänavatel on olemas gaasitorustik, on võimalik hooned ehitada ka gaasiküttele. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuvenergia kasutamise korral tuleb soovitatavalt juhendada uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

SIDE

Tammelehe ja Tamme pst tänavatel on sidevõrgud välja ehitatud. Tamme pst 103 krundil on Tamme pst poolt olemas sidekanalisatsioon. Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 22788317 tuleb Tammelehe tänava äärsele elamule Pos 1 välja ehitada sideühendus Tammelehe tänaval asuvast sidevõrgust.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhijoonisel (*joonis 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

Hoonete välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid ning materjali kasutusi. Välisviimistluses ei ole lubatud imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav.

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmiseks vajadus puudub.

5.11 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;
- * territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoonete 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).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Tamme pst 103 kinnistul järgmised seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid:

- * Maa-aluse vee-ja kanalisatsiooni survetorustik (250mm) ja selle kaitsevööndid (võrguvaldaja AS Tartu Veevärk);
- * Tamme puisteel asuv elektriõhuliin (alla 1kV) ja selle kaitsevöönd 34m² ulatuses, (võrguvaldaja OÜ Elektrilevi);
- * Leevikese õhuliin ja selle kaitsevöönd, ulatusega 1m², (võrguvaldaja OÜ Elektrilevi).

Tamme pst 103 kinnistu ees Tamme pst poolsel küljel paikneb geodeetiline punkt (217787).

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringuala kruntidele uusehitiste püstitamiseks ning ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad uued hooned 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.

Kruntidele jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	09.07.2014.	P.Kaitsa	Põhijoonisel, lisade kaust lk24	-
AS Tartu Veevärk	16.07.2014	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 15	-
OÜ Elektrilevi	11/07/14	E.Truuts	Lisade kaust lk. 17	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
	27/08/14	E.Okunev	Lisade kaust lk 33	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt”
Elion Ettevõtted AS	20.07.2014	K.Ütt-Ütti	Lisade kaust, lk.22	-
AS Eesti Gaas.	09.07.2014	T.Ernits.	Lisade kaust , lk 20..	-
Naaberkruntide omanikud				
Tammelehe 15.	Juuli .2014	Heli Poolakese	Lisade kaust lk 26	-
Tamme pst 103a	Juuli 2014	Martin Vlassov Piret Lehtmäe	Lisade kaust lk 26	-
Tamme pst 101	Juuli 2014	Anu Laansalu	Lisade kaust lk 26	-
Tammelehe 19	24.07.2014	Eha Kaljuvee	Lisade kaust lk 27	-