

Raudtee 56 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tellija : Tiina Poola

Koostaja: REIB OÜ

Tartu 2007

SISUKORD

1. Seletuskiri.....	3
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel.....	3
1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
1.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
1.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
1.5 Kruntide ehitusõigused.....	5
1.6 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	5
1.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
1.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
1.9 Ehitistevahelised kujad.....	6
1.10 Tehnovõrkude ja - rajatiste asukohad.....	6
1.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
1.12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
1.13 Servituutide vajaduse määramine.....	9
1.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
1.15 Planeeringu elluviimise võimalused.....	9
1.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja....	9
1.17 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte.....	10
2. Kaardid	
2.1 Olemasolev olukord M 1:500.....	11
2.2 Planeeritava ala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:1000.....	12
2.3 Põhikaart M 1:500.....	13
2.4 Kruntide aakasutus M 1:500.....	14

1. SELETUSKIRI

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.

Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on Raudtee 56 krundi jagamine kaheks ja moodustatavale hoonestamata krundile ehitusõiguse määramine üksikelamu ja majapidamishoonete ehitamiseks.

Raudtee 56 krundi omanik on Tiina Poola;

Krundi pindala: 4603 m²;

Krundi maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100% (EE).

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 05.12.2006 korraldusega nr 1815 kinnitatud Raudtee 56 krundi detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on OÜ REIB poolt 2007 .a möödistanud geodeetiline alusplaan (töö nr TT-2056T/2007, reg nr EG10434933-0001).

1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Raudtee 56 krunt asub ca 4300 elanikuga Uus-Tammelinna asumis, Raudtee ja Lemmatsi tänava ristmikul väljakujunenud väikeelamupiirkonnas. Piirkonnas on domineerivad suured haljastatud krundid. Planeeritava krundi olemasolev hoonestus (elamu ja abihoone) paikneb Lemmatsi tänava ääres. Raudtee tänava poolne krundi osa on hoonestamata, seal paikneb vana viljapuuaid.



Krundil asuv väikeelamu



Krundi olemasolev hoonestus (elamu ja abihoone) paikneb Lemmatsi tänava ääres.



Kasvuhoone kuulub lammutamisele. Planeering näeb ette abihoone juurdeehituse ja rekonstrueerimise võimaluse.



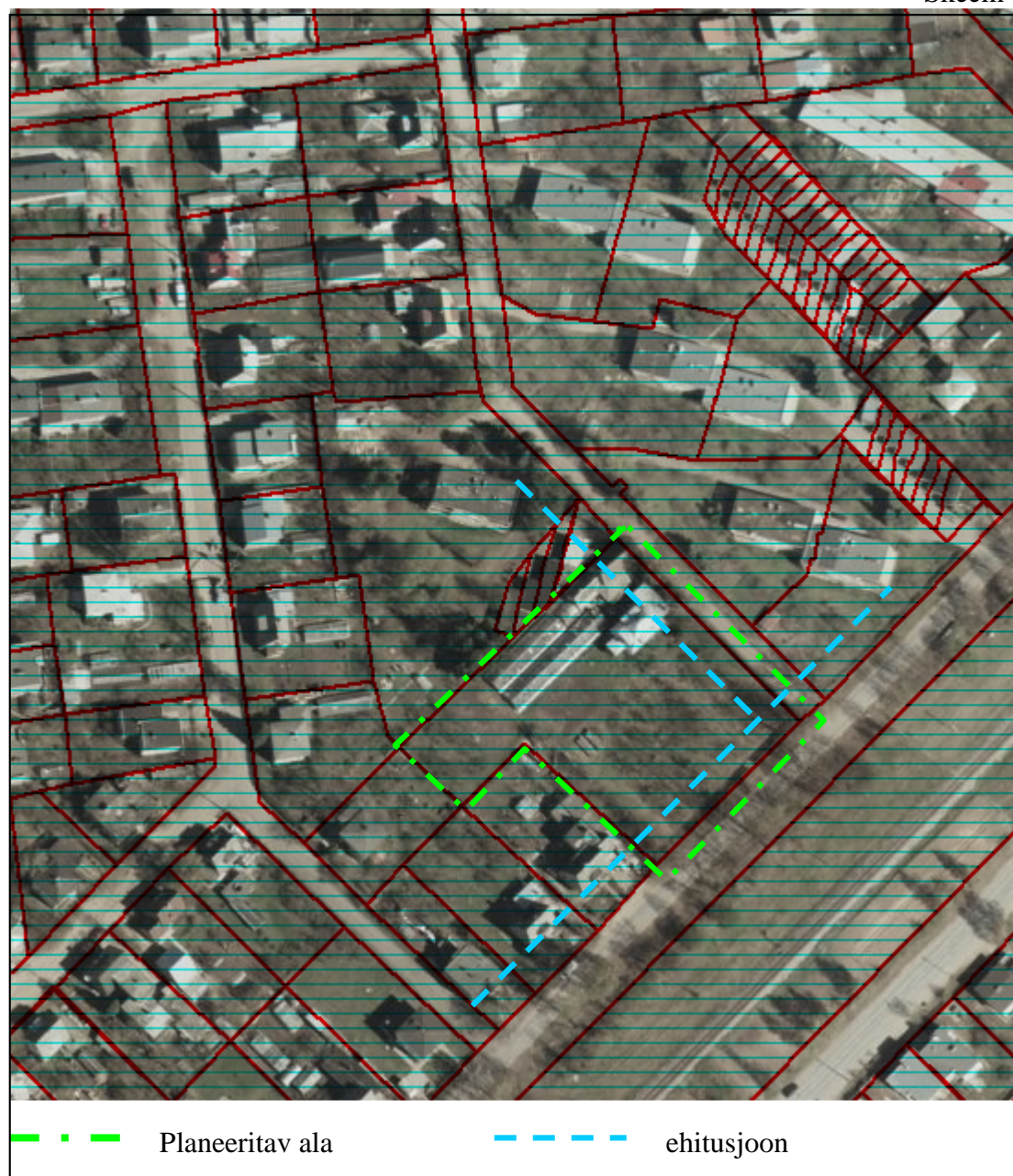
Krundi Raudtee tänavapoolses osas paikneb vana viljapuuaid

Krundi olemasolevat olukorda kajastab kaart 3.

1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslikest seostest annab ülevaate kaart 2 ja skeem 1.

Skeem 1



Skeemilt 1 nähtub, et tegemist on väljakujunenud ja väljaehitatud väikeelamupiirkonnaga. Põhja – ja kirdeosas Lemmatsi tänava ääres paiknevad ridaelamud, lõunas ja läänes ühepere-elamud.

Katusekalded varieeruvad 0-45 kraadini. Elamud paiknevad tänavate suhtes väljakujunenud ehitusjoontel, Raudtee tänavast paiknevad elamud 50 m kaugusel. Krundi põhjapiiril paiknevad olemasolevad garaažipoksid (Lemmatsi 20A, 20B, 20C ja 20D).

Raudtee 56 krundi detailplaneering

Kavandatav uushoonestuse asukoht määratakse Lemmatsi ja Raudtee tänava väljakujunenud ehitusjoontele (vt skeem 1 ja planeeringu põhikaart 4).

Juurdepäas planeeritava krundile on võimalik Lemmatsi ja Raudtee tänavalt.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Lemmatsi tänav kohalik juurdepääsutänav. Hetkel kruuskattega ja kõnniteedeta. Vastavalt Tartu linnavalitsuse 13.02 2007 korraldusega nr 194 on kinnitatud Lemmatsi tänava projekteerimistingimused. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Raudtee tänav kavandatud põhitänavaks.

Raudtee 56 krunt asub lokaalkütte piirkonnas. Olemasolevad vajalikud tehnovõrgud paiknevad Raudtee ja Lemmatsi tänava maa-alal.

1.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Planeering näeb ette Raudtee 56 krundi (4603 m²) jagamise 2 väikeelamu krundiks, kus Raudtee 56 krundi suuruseks jääb 2716 m² ja moodustatava pos 1 krundi suuruseks 1887 m².

Krundi jaotamisest, moodustatud kruntide suurusest ja kruntidele planeeritud ehitusõigusest annab ülevaate planeeringu põhikaart (kaart 3) ja Planeeritud maakasutus ja kitsendused (kaart 4), kus krundijaotus on kajastatud.

1.5. Krundi ehitusõigus.

Tabel 1

Krundi aadress	krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	hoonete suurim lubatud arv krundil,	hoonete suurim lubatud kõrgus
Raudtee 56	*EE 100%	375 m ²	2 (1 põhihoone, 1 abihoone)	Säilib olemasolev
Pos 1	*EE 100%	250 m ²	3 (1 põhihoone, 2 abihoonet)	74,80 m

* Krundi kasutamise sihtotstarbed Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995.a määruse nr 36 "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine" sätestatud korra alusel: EE-väikeelamumaa.

Planeeritud kruntide ehitusõigus on kajastatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

1.6. Krundi hoonestusala piiritlemine.

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud planeeringu lähteseisukohtadele ja tulenevalt linnaehituslike seoste analüüsist on planeeritud kruntide suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnad määratud järgmiselt:

pos 1 kuni 250 m² põhihoone ja kuni 2 abihoone püstitamiseks ja Raudtee 56 krundil kuni 375 m² (antakse võimalus olemasoleva abihoone rekonstrueerimiseks ja juurdeehituseks).

Ehitise suurim lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Pos 1 planeeritud põhihoone peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel (vt põhikaart 4).

1.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Juurdepääs kruntidele on lahendatud Lemmatsi tänavalt.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ja vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 on Lemmatsi tänav määratud kohalikuks juurdepääsutänavaks teenindamiseks selle ääres paiknevaid maakasutusi. Lemmatsi tänavakoridori laiuks on 9,0 m.

Raudtee tänava puhul (tänavakoridor 15 m) on praegu tegemist juurdepääsu tänavaga, mis perspektiivis ehitatakse välja jaotustänavaks.

Planeeritavate kruntide parkimine on lahendatud kruntidel. Liiklussuunad ja kruntidele pääsu asukohad on esitatud planeeringu põhikaardil.

1.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Krundil Lemmatsi tänava ääres olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse.

Krundi piiridele on kavandatud heki rajamine. Raudtee tänava äärde on soovitatav rajada hekk 2-3m kõrgeks kasvavatest põõsaliikidest (2-3 tk/ jm), vähendamaks raudteelt tulenevat müra ja võimalikku õhusaastet (vt põhikaart 4).

1.9 Ehitistevahelised kujad.

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt EPN 10.1 tabelile 8. Uusehitise minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3 (Planeeringu põhikaart 4).

1.10 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad.

Planeeritavate kruntide tehnovõrkude kavandamisel on lähtutud tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tingimustest (vt põhikaart 4).

1.10.1. Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevõrk 21.02.2007 IN/206 väljastatud tehnilistele tingimustele säilib olemasoleva hoone veevarustus Lemmatsi tänavalt. Uuele moodustatavale krundile (pos 1) on veeühendus planeeritud Lemmatsi tänava veetorust De110. samal krundil asuvad lahushooned (abihooned) varustatakse veega vajadusel 1 veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

1.10.2. Kanalisatsioon.

Olemasolevale hoonele on rajatud kanalisatsiooniühendustorustik Lemmatsi tänavalt, mis säilitatakse.

Pos 1 krundile on planeeritud toruühendus Lemmatsi tänava kanalisatsioonitorustikust De 250.

Sademevee juhtimine:

Sademevee kanaliseerimisel on lähtutud Tartu linna kanalisatsioonivõrgu arengukavast, mille kohaselt on Tartu linna tänavatele kavandatud lahkvooline kanalisatsioon, kus sademevee eesvooluiks on Emajõgi. Planeeringualt sademevee ärajuhtimiseks tuleb sademeveetorustik rajada Lemmatsi ja Raudtee tänavale planeeringualast kuni Ringtee kollektorini DN1000. Kuni sademeveetorustiku väljaehitamiseni immutatakse kruntide sademeveed pinnasesse.

Kruntidele tolmuva katte rajamisel näha ette kivilisillutis- või murukivikate, mis tagab sademevee imbumise pinnasesse.

Raudtee 56 krundi detailplaneering

1.10.3. Side- ja telekommunikatsioon

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Lemmatsi tänaval asuvast telekommunikatsiooni-kanalisatsioonist.

1.10.4. Gaasivarustus

Vastavalt tartu linna üldplaneeringule kuulub planeeritav ala lokaalkütte piirkonda.

Vastavalt AS EG Võrguteenus tehnilistele lähteandmetele (PJ149/07.a) on detailplaneeringuga kavandatud hoonete varustamine maagaasiga planeeritud Lemmatsi tänaval paiknevast B-kategooria maagaasitorust.

Liitumistingimused liitumiseks maagaasivõrguga lepitakse kokku krundi omanike ja võrguvaldaja vahelise liitumislepinguga.

1.10.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

Planeeringuga esitatud kruntide ja tänavate kõrgusarvud. Kruntide sademetevesi kogutaks krundil ja immutatakse pinnasesse.

1.10.5. Elektrivarustus

Välisvalgustuse osas säilib olemasolev välisvalgustus tänavamaa-alal.

Krundi pos 1 elektrivarustuse planeerimisel on lähtutud OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkonna poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 110483, väljastatud 19.0.2007.

Pos 1 krundile kavandatud ehitise elektrivarustuseks on ette nähtud Raudtee tänavapoolsele krundi piiril asuvale mastile 0,4 kV liitumiskilbi paigaldamine.

Liitumiskilbi toide on ette nähtud õhuliiniga. Planeeritava objekti toide on ette nähtud maakaabliga objekti peakilpi.

Tehnovõrkude koondtabel

Tabel 2

Tehnovõrguliin	Pikkus tänava maa-alal	Kogupikkus
Veetoru	6,0 m	12 m
Kanalisatsioonitoru	2,0 m	8,0m
Elektrikaabel	3,0 m	33,0 m
gaasitoru	4,0 m	10,0m
Side- ja telekommunikatsioon	1,0 m	7,0

1.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuga ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega keskkonnaohtlikku tegevust. Raudteelt tuleneva müra vähendamiseks eluruumides kasutada heli isoleerivaid ja heli summutavaid ehitusmaterjale ja avatäiteid. Raudtee tänava äärde on lubatud läbipaistmatu piirde rajamine. Elu- ja puhkeruumid projekteerida hoone põhja- ja läänepoolsesse ossa.

Krundil säilib olemasolev väärtuslik kõrghaljastus. Olmejäätmed kogutakse krundil olevatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu toimub jäätmekäitlusfirma poolt vastavalt sõlmitavale lepingule.

1.12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Arhitektuur peab olema ümbritsevat miljööd toetav, kaasaegne, kõrgetasemeline.

Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

avatäited, muud hoone osad ja detailid:	mitte kasutada plastraamidega aknaid;
lubatud korruselisus:	kuni 2; 2. korrus soovitavalt mitte üle 80% esimesest korrusest;
lubatud katusekalded:	0°...45°;
lubatud katusekattematerjalid:	katusekivi, valtsplekk jmt Imiteerivad materjalid pole soovitavad.
välisviimistlusmaterjalid: lubatud on:	puit, looduslik või tehiskivi, krohv, klaas
keelatud on:	profileeritud plekk, ristpalk, plastik. Imiteerivad materjalid pole soovitavad.
ehitusjoon:	9,0 m Raudtee tänavapoolsest krundipiirist; Hoone peab puutuma vastu ehitusjoont (põhimahuga ei pea raudtee ligiduse tõttu)
Pos 1 uusehitise +- 0,00 piirded:	0,3- 0,5 m planeeritud maapinna kõrgusest Võrkaed, Raudtee tänava ääres lubatud puitlippaed. Raudtee äärde kavandada lisaks hekk. Piirde lahendus anda ehituslooprojektis.

Kavandatud ehitiste kasutusotstarbed krundidel on:

Pos 1:

11101 - üksikelamu ja 12744 majapidamishoone

Raudtee 56 krundil: 11101 Üksikelamu ja 12744 majapidamishoone

1.13 Servituutide vajaduse määramine.

Krundidel puudub vajadus servituutide seadmiseks.

1.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahendus kavandamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 nõudeid, mille kohaselt tuleb planeeringualal tagada :

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

Raudtee 56 krundi detailplaneering

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- 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:

- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne arhitektuur ja kõnniteed.

1.15 Planeeringu elluviimise võimalused.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate vahel sõlmitavatele kokkulepetele.

1.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. 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.

1.17 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht
	Lõuna-Eesti Päästekeskus	Põhikaardil
	Linnaarhitekt Tiit Sild	Põhikaardil
	Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakond	Põhikaardil
	Planeeritava ala naaberkiinnistute omanikud	Lisade kaustas

Raudtee 56 krundi detailplaneering

Koostöö planeeringu koostamisel: