



OÜ Parem Paik
E.Wiiralti 39, Tartu
tel 51 59848
e-post: parempaik@hotmail.ee
www.parempaik.ee

Töö nr 12/10

Võru tn 59 krundi detailplaneering

Planeeringust huvitatud isik: Heimar Kriiva

Tartu 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	4
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	4
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
5.6	Ehitistevahelised kujad	6
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	7
5.10	Servituutide vajaduse määramine	7
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	8
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	8
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	9

JOONISED

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	M 1:15 000	10
Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:5000	11
Joonis 3- Planeeringu ehitusmahtusid illustreeriv joonis		12
Joonis 4 - Olemasolev olukord	M 1:500	13
Joonis 5 - Põhijoonis	M 1:500	14
Joonis 6 - Tehnovõrgud	M 1:500	15
Joonis 7 - Maakasutus ja kitsendused	M 1:500	16

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Võru tn 59 krundi kaasomanik Heimar Kriiva. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsus 11.08.2009. a korraldusega nr 889 "Võru tn 59 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine"

Detailplaneeringu eesmärk on Võru tn 59 krundile ehitustingimuste määramine ühe äri-ja elamufunktsiooniga hoone ning ühe üksikelamu ehitamiseks.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

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

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Avek Maa maamöödubüroo poolt 2010. a jaanuaris möödistanud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. AM-883/10

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Vaksali linnaosas, Võru tänava äärses elamu-ja ärihoonete piirkonnas. Võru tn 59 krundil paikneb planeeringu koostamise ajal üks viilkatusega kahekorruseline elamu ja puukuur. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud madalhaljastuse ning viljapuudega.

Krundi suurus on 2475m² ja sihtotstarve 10% ärimaa ja 90% elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 4*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Võru tänava äärses linna üldplaneeringus määratud segahoonestusega alal. Planeeritavat ala ümbritsevad valdavalt 2-korruselised äriruumidega elamud. Võru tänava äärne hoonestus asub valdavalt väljakujunenud ehitusjoonel. Hooned on kaldkatustega ja katuseharjaviilud paralleelsed Võru tänavaga. Võru tn 59 krundi lõunaküljes asub Võru tänava tupiktänav. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Võru tn 59 krundile uusehitiste püstitamiseks olemasolevat krundistruktuuri ei muudeta ja krundi ei jaotata.

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.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 5*.)

Võru tn 59 krundile püstitatav uus korterelamu-ärihoone ja üksikelamu järgivad läheduses asuvate hoonete korruselisust ja mahtusid. Kavandatavate hoonete kõrguse ja mahu määramisel on arvestatud, et see harmoneeruks naabruses asuvate hoonete kõrgustega.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhijoonisel näidatud uushoonestusalad on seotud krundi piiridega. Uushoonestusalade määramisel on lähtutud naaberhoonete kaugusest Võru tänavast ning vajadusega

säilitada võimalikult suures ulatuses krundil kasvavat kõrghaljastust. Tulenevalt linnaarhitekti soovitusel on uus äri-ja eluhoone (joonistel tähisega H2) planeeritud paralleelselt Võru tänavaga. Uushoonestusalad on näidatud põhijoonisel (joonisel 5). Üksikelamu (joonistel tähisega H3) on planeeritud ehitada olemasoleva abihoone asukohale nii, et selle tulemusel ei väheneks oluliselt krundi haljasala ning ei suureneks hoovi parkimisala. Planeeritud üksikelamu katuseharja joon on paralleelselt Võru tänavaga.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on lahendatud Võru tänavat tupiktänavalt ja olemasoleva juurdepääsuna otse Võru tänavalt.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus ühe korteri kohta 1 parkimiskoht (kahe korteri puhul 2 kohta). Hoone (H2) esimesele korrusele kavandatud vähese küllastajate arvuga äriruumi parkimismäär on 1/160 (s.o 1 koht), kuid standard soovib parkimiskohtade arvu vähese parkimiskohtade arvu puhul suurendada. Antud juhul on parkimismääri suurendatud, et tagada parkimine nii äripinna töötajale kui kliendile.

Hoone (H3) puhul on tegemist üksikelamuga, millele on ette nähtud 2 parkimiskohta. Lisaks säilib krundil 2 parkimiskohta olemasoleva ehitise tarbeks. Parkimine on krundi siseselt ette nähtud kõvakattega alal.

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga ei kavandata. Säilib kahe-suunaline liiklus Võru tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 5).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb uushoonestusalal ette planeeritava hoone ja parkla alla jäävate viljapuude likvideerimise. Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata.

Olemasolev haljastus, mis ei jää kavandatavate hoonete või sissesõidutee alla, on kavas

säilitada. Hoonete projekteerimisel on soovitatav koostada haljastusprojekt. Krundi piiramisel tuleb Võru tänava ja tupiktänava poolseks piirdeaia kõrguseks määrata 1,2-1,5 m ning piirdena kasutada puidust vertikaalset lippaeda. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui lippaeda. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (*joonis 5*).

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud korterelamu-ärihoone ja üksikelamu puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Kujade ulatus vastavalt määruses toodud nõuetele.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Võru tn 59 krundi planeeritavatel hoonetel puuduvad ehitamiseks kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused. Olemasoleval elamul on võrguühendused olemas.

Vastavalt võrguettevõtjate tingimustele on krundile ette nähtud uute vee- ja kanalisatsioonitorustike, elektrikaablite ühendused, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 6*). Krundil kogunev sademevesi immutatakse vastavalt Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele (nr INF/96) pinnasesse. Sademevee immutamise täpne tehniline lahendus (eeldatavasti imbüsteem vms) ja selle paiknemine krundil lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel. Arvestades Võru tn 59 krundi tasast reljeefi ja suure krundisise murukattega haljasala olemasolu, on planeeritavalt uushoonetelt (ehitusala pindalaga kuni 338m²) ning parkla alalt kogutav sademevee kogus tagasihoidlik ning immutamiseks pinnase iseloomust tulenevaid takistusi ei esine.

Hoonete kütmiseks kasutatakse lokaalset kütet- olemasolevas hoones puidukütet ja planeeritavates uushoonetes peamiselt kaasaegseid kütteviise (maa-vesi, õhk-vesi,ioon, graanul vms). Sellest tulenevalt on krundile planeeritud üks puude hoidmise varjualune.

Hoone ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoone arhitektuurist.

Tuletõrje vesi saadakse hüdrantist nr 262.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhijoonil (*joonis 5*). 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

Kavandatavate hoonete välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid ning materjali kasutusi. Akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega. Välisviimistluses ei ole lubatud algseid matkivate materjalide kasutamine.

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 5*). Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus määratakse Võru tn 59 krundil asuvale Võru tn 59b hoonesse suunduvale kanalisatsioonitorustikule (*joonis 7*).

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 valgustus);
- krundile sissepääsu piiramine;
- terrotoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone 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

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. (*joonis 7*).

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitiste püstitamiseks ehitusprojekti koostamisele.

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

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
------------------------------	---------	----------------------------	-------------------------------	----------

Lõuna Eesti Päästekeskus			
Tartu Veevärk			
Eesti Energia			
			