

Töö nr: 41DP05
Asukoht: Tartu linn
Krundi omanik: AS Kernel

Vanemuise 45 krundi

DETAILPLANEERING

Eskiis

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	<i>3</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<i>3</i>
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	<i>4</i>
3.5	<i>Krundi ehitusõigus</i>	<i>4</i>
3.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	<i>4</i>
3.7	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<i>4</i>
3.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	<i>5</i>
3.9	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	<i>5</i>
3.10	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	<i>5</i>
3.11	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	<i>5</i>
3.12	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	<i>5</i>
3.13	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	<i>6</i>
3.14	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	<i>6</i>
B	JOONISED	7
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	8
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	9
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	10
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	11

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunti Vanemuise 45. Planeeringuala suuruseks on ca 1600 m².

Planeeringu eesmärk on:

- krundile ehitusõiguse määramine kolmekorruselise ärihoone-korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 30. juuni 2005. a otsus nr 456 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125.
- *Tartu linna ehitusmäärus*, Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40;
- *Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded*, Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldus nr 4305;
- *Tartus, hoone Vanemuise 45 rajamise muinsuskaitse eritingimused*.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks AS K&H poolt 2005.a septembris koostatud (töö nr 05g4441) aktualiseeritud geodeetiline alusplaan M 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Vanemuise 45 krunti ning osaliselt Vanemuise tänavakoridori. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa; krundi suurus on 1126 m².

Krundil asub kuur, eluhooned puuduvad.

Läänepoolsel naaberkrundil asub pargiala. Vanemuise tänava vastaspoolel asuvad 3-4 korruselised ühiskondlikud, teadus- ja haridushooned. Ida ja põhjapoolsetel naaberkrundidel asuvad väikeelamud, hoonete esimestel korrustel on ärisid.

Krundi reljeef on tasane, pinnakõrguste vahe jääb ca 0,5 meetri piiridesse.

Tehnovõrkudest asuvad Vanemuise tänaval kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, gaasi, kaugkütte, tänavavalgustuse ning ühisveevärgi võrgud.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas Vanemuise tänava ääres. Vanemuise tänav on üldplaneeringu järgselt jaotustänav. Sõidutee laius on planeeritavas lõigus ca 10 m. Tänaval on kahepoolne ca 3 m laiune kõnnitee.

Piirkonna maakasutus on mitmekesine. Erinevad maakasutuse sihtotstarbed on väikeelamute maa, korruselamute maa, ühiskondlike hoonete maa, haridus- ja teadushoonete maa, ettevõtete maa, üldkasutatavate haljasalade maa ning segahoonestusala. Planeeritav Vanemuise 45 krunt asub üldplaneeringu järgselt segahoonestusalal.

Kruntide suurused on erinevad jäädes vahemikku ca 400...13000 m². Krundijaotus on ebakorrapärane. Vanemuise tänaval asuvad hooned peamiselt ühtsel ehitusjoonel tänavapoolsel krundipiiril. Korruselisus on valdavalt 2...4. Katusetüüp on peamiselt madal viilkatus. Välisviimistlusmaterjalide kasutus on mitmekesine, kasutatud on laudist, krohvi, tellist - domineeriv on krohvitud ja värvitud välisviimistlus.

Piirkonnas asub mitmeid kaitsealuseid hooneid (vt joonis 2).

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta. Vanemuise 45 krunt jääb üheks krundiks. Krundi maakasutus on esitatud joonisel 5.

3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Krundil olemasolev kuur on kavandatud lammutada. Krundile Vanemuise 45 on lubatud ehitada ehitusaluse pindalaga piiritletud mahus hoone, milles on kuni 14 korterit ning mille esimese korruse kasutus on vähemalt 50% ulatuses ärisihtotstarbeline.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded uushoonestusele on esitatud joonisel 4.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile on planeeritud juurdepääs Vanemuise tänavalt. Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Kuusteist parkimiskohta on kavandatud hoone keldrikorrusele, kuhu pääseb autoliftiga Vanemuise tänavalt. Kolm parkimiskohta on kavandatud hoovialale. Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 3) on arvutatud vastavalt

linnatänavate projekteerimisnormidele: 1 parkimiskoht korteri kohta ning äripinnal 1 parkimiskoht 100m² suletud brutopinna kohta. Parkimiskohtade arvutuses on arvestatud, et terve hoone esimene korrus on äripind. Kui äripind või korterite arv on erinev, tuleb parkimiskohad jaotada normide kohaselt vastavalt sellele.

Tabel 3

Parkimine

<i>krundi aadress</i>	<i>korterite arv/ suletud brutopind (äri)</i>	<i>normeeritud suurim parkimiskohtade arv</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Vanemuise 45	14/ 535m ²	19	19

Tänavaalal on parkimine lubatud kui liikluskorraldusvahenditega pole määratud teisiti.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhikaardil on näidatud säilitatav ja eemaldatav haljastus. Säilitada tuleb kõik puud, mis ei jää planeeritud hoonestusalasse või planeeritud teede ja parklate kohale.

Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu Vanemuise 45 krundi planeeritud haljasala ulatuses, va tehnoõrguliinidele lähemale kui 2m. Krundi põhjaosas olevale haljasalale on kavandatud mänguväljaku asukoht. Vanemuise tänavalt tuleva juurdepääsutee äärde on Vanemuise 43 krundi piiri äärde planeeritud hekk.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1).

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi koguda ja immutada krundisiseselt, mitte lasta voolata naaberkrundidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeritavat krunti läbivale kaugküttetorustikule tuleb seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

3.12 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;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);

- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel 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 maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13 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 vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tartu linn järgib tänava väljaehitusele oma tänavate väljaehitamise ja rekonstrueerimise kava.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3	Olemasolev olukord	M 1:500
4	Planeeringu põhikaart	M 1:500