



Teguri 37b, Tartu 50107
Tel.: 7300 310
faks: 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR R 162

Sõbra 6 krundi detailplaneering

Köide I - seletuskiri ja kaardid

Objekti asukoht: TARTU LINN, SÕBRA TN 6 KRUNT

Tellijä: OÜ GRAND ARENDUS

Tartu, Lai 34-4

Tel.: 7420 819

tellismaa@gmail.com

TIIT TELLISMAA

arendusjuht

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija:

MIHKEL LEMBER

Kontrollis:

PIRET KULLAMAA

TARTU 2008

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	4
1.2. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	4
1.3. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID	4
1.4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAJAD	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED	5
4. PLANEERIMISETTEPANEK	6
4.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	6
4.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS	6
4.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	6
4.4. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	6
4.5. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	7
4.6. EHITISTEVAHELISED KUJAD.....	8
4.7. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	9
4.7.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON.....	9
4.7.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS.....	9
4.7.3. ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	9
4.7.4. SIDEVARUSTUS.....	9
4.7.5. GAASIVARUSTUS.....	10
4.7.6. SOOJAVARUSTUS.....	10
4.7.7. TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL.....	10
4.8. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	10
4.9. MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE	10
4.10. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....	11
4.11. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	11
4.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	11
4.13. MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS	11
4.14. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	11
4.15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	11
5. KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE	12
6. KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID	13
6.1. SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000	14

6.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	15
6.3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2 000.....	16
6.4. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	17
6.5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500.....	18
6.6. TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500.....	19
6.7. VAATED SÕBRA TÄNAVALT SÕBRA 6 KRUNDI DETAILPLANEERINGUALALE. PLANEERIJA NÄGEMUS.....	20
6.8. VAADE KIRDEST JA VAADE KAGUST SÕBRA 6 KRUNDI DETAILPLANEERINGUALALE. PLANEERIJA NÄGEMUS.....	21

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 22.12.2005 otsus nr 32 "Sõbra 6 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine" ning Sõbra 6 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-112-2005.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks Sõbra tn 6 krundile.

Planeeritava ala pindala on ca 1 500 m² ning see koosneb Sõbra tn 6 krundist ja sellega külgnevast Sõbra tänava lõigust. Sõbra tn 6 krundi omanikud on OÜ Grand Arendus (kontaktisik Tiit Tellismaa, tel 7420 819, e-post tellismaa@gmail.com) ja AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant (kontaktisik Urmas Makko, tel 7344 888, e-post tonis-kv@estpak.ee). Krundi pindala on 1 246 m², olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa, katastritunnus on 79508:009:0017, kinnistu nr on 30007.

1.2. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 7. märtsi 2002 otsus nr 521 "Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine" ning Tartu Linnavolikogu 4. mai 2006 otsus nr 78 "Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärtsliku ala kaitse- ja kasutustingimused" vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine".

1.3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaanideks on Kobras AS-i (liitsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr R 162), mõõdistatud 29.06.2006 ning katastriüksuse plaan mõõtkavas 1:500 (töö nr S 027), koostatud 19.02.2007.

1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamises osalesid planeerija Mihkel Lember, planeerija assistendid Martin Mikk-Kirsme, Birgit Viotti ja Teele Nigola ning kontrollisid Piret Kullamaa, Reet Lehtla ja Ene Kõnd.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala aadressiga Sõbra tn 6 asub Tartu linnas Karlova linnaosas ning piirneb lõunas Sõbra tänavaga, läänes Sõbra tn 4 (katastritunnus 79508:009:0026, sihtotstarve väikeelamumaa), loodes Vaba tn 5 (79508:009:0014, väikeelamumaa), põhjas Vaba tn 7 (79508:009:0025, väikeelamumaa), kirdes Vaba tn 9 (79508:009:0010, väikeelamumaa) ja idas Sõbra tn 8 (79508:009:0007, elamumaa) kruntidega.

Planeeritava ala krundi olemasolevaks maakasutuse sihtotstarbeks on nii Tartu linna üldplaneeringu kui ka Maa-ameti andmete kohaselt väikeelamumaa. Üldplaneeringuga on lubatud üksikelamute,

kaksikelamute, muu kahekorruseliste, kolme ja enama korteriga elamute, ridaelamute, sektsioon-elamute, suvilate ja aiamajade ning maapealsete garaažide rajamine. Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid.

Planeeringualal ega selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitse all olevaid üksikobjekte, kuid krunt ise asub Karlova miljööväärtusega hoonestusalal, kus taotletakse linnaosa ajaloolise miljöö ning ehitiste säilitamist, uurimist, taastamist ja eksponeerimist.

Planeeritava ala krundi keskosas asub ühekordne viilkatusega 89 m² ehitusaluse pindalaga elamu (Ehitisregistri andmetel kasutuse otstarve üksikelamu, kood 104034589). Hoone on halvas seisundis ning lagunenu. Krundi lõunaosas paikneb väike basseini.

Krunt on küllaltki võsastunud. Peale vanade viljapuude ning sirelipõõsaste kasvab seal veel mõned arukased, paar jalakat ja pärn. Ala on hooldamata ning kohati kaetud prüügiga.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, langedes vähesel määral põhja suunas Vaba tn 7 krundi poole. Maapinna absoluutkõrgused alal jäävad vahemikku 52,70 – 53,47 m.

Sõbra tn 4 krundil paikneva korterelamu ehitusalune pindala on Ehitisregistri andmetel 233 m². Hoone on suuremas osas kahekorruseline ning viilkatusega, ligikaudu 1/4 hoonest (põhjapoolses küljes) on ehitatud kolmekorruseliseks. Elamu laius on ca 11 m, maapinna absoluutkõrgus hoone juures ca 53,30 m ning räästa ja katuseharja absoluutkõrgused vastavalt ca 60,10 ja 64,00 m, seega hoone suhteline kõrgus on ca 10,7 m.

Planeeringuala asukoht on näidatud kaardil 1, olemasolev olukord kaardil 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala lõunast piirav Sõbra tänav ning sellega lääne pool ristuv Võru tänav on Tartu linna üldplaneeringuga määratud jaotustänavateks. Peamine liikluskoormus lähiümbruses langeb Võru tänavale, mis on kahesuunaline. Sõbra tänav on planeeringuala ulatuses kasutusel ühesuunalisena, sest sissesõit Sõbra tänavale on lubatud vaid Võru tänavalt. Kesk tänavalt, mis on Tartu linna üldplaneeringuga määratud veotänavaks, on sissesõit Sõbra tänavale keelatud. Nii Sõbra-Võru kui ka Sõbra-Kesk tänavate ristmikud on reguleerimata.

Jalakäijatel on Sõbra tänaval võimalik liigelda kahel pool sõiduteed. Tänav on mõlemal pool ääristatud haljasriba ning kasealleega, mis eraldab kõnniteed sõiduteest. Kõnniteed on rajatud ka Kesk ja Võru tänavatele. Nii mootorsõidukitele kui jalakäijatele on planeeritavale alale juurdepääs Sõbra tänav kaudu, Sõbra tn 3 ja Sõbra tn 5 kruntide vahel asub kitsas jalgtee, mis võimaldab juurdepääsu Sõbra tänavalt ärihooneteni planeeringualast lõuna pool.

Planeeringualale lähimad Tartu linnaliini bussipeatused asuvad alast läänes, Võru tänaval, umbes 200 m kaugusel.

Planeeritava ala naabruses on valdavalt kahekorruselised (kohati ka katusekorrusega) 8-10 m kõrgused viilkatusega peamiselt puidust korterelamud ning ka eramud koos kõrvalhoonetega. Välisviimistluses on kasutatud peamiselt puitlaudist ja krohvi. Katuste kalle on enamjaolt 30-40°,

katusekattena on kasutatud eterniiti või plekki, harjajoon on üldiselt paralleelne tänavaga. Hooned on fassaadiga tänava poole, ehitusjoon tänava suhtes on valdavalt krundi tänavapoolsel piiril.

Nii tänavatel kui eraaedades on kasutatud rohkesti kõrghaljastust, tänavaruumis on domineeriv liik arukask.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud kaardil 3.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavat maa-ala planeeringu koostamise käigus uuteks kruntideks ei jaotata, Sõbra tn 6 krundi-piirid jäävad samaks.

Ülevaate planeeringueelsest ja -järgsest krundi maakasutuse sihtotstarbest annab maakasutuse koondtabel, mis on toodud kaardil 5 (planeeritud maakasutus).

4.2. Krundi ehitusõigus

Kõik Sõbra tn 6 krundil paiknevad olemasolevad hooned kuuluvad lammutamisele, nende asemele kavandatakse kuni kolmekorruselist korterelamut ja selle abihoonet. Põhiolemuselt on Sõbra tn 6 krundile kavandatav kuni 6 korteriga elamu (kaks põhikorrust ja katusekorrus) sarnane lähimate naaberhoonetega Sõbra tänaval. Põhihoone põhimahu suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel on arvestatud Sõbra tn 4 elamu mahtu, olles viimasest veidi väiksem (ehitusalune pindala kuni 217 m²) ning hoone põhimahust väljaulatuvana (krundi sügavuses) on lubatud vaid verandade/rõdude/terrasside ehitamine (ehitusaluse pindalaga kokku kuni 40 m²). Planeeritava korterelamu põhimaht ei tohi olla laiem (ca 11 m) ning kõrgus suurem (katuseräästa ja –harja absoluutkõrgused vastavalt ca 60,10 ja 64,00 m) kui olemasoleval Sõbra tn 4 hoonel. Planeeritava korterelamu räästajoon ning katusekalle peavad järgima Sõbra tn 4 korterelamut.

Planeeritava krundi ehitusõigus on antud planeeringu põhikaardil krundi ehitusõiguse tabelis (kaart 4). Planeeritava hoone tulevast paiknemist Sõbra tn 4 hoone kõrval illustreerivad planeerija nägemusena kolmemõõtmelised vaated lehekülgedel 20-24 (detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised).

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kavandatavad hoonestusalad on seotud krundipiiridega ning lähtuvad Sõbra tn 4 hoonete mõõtmetest. Planeeringuga kavandatav põhihoone on paigutatud lõunaküljega Sõbra tänava äärsele krundipiirile ning lääneküljega vastu Sõbra tn 4 krundipiiri, kus paikneb olemasoleva hoone tulemüür. Hoonestusala laius tänavapoolselt krundipiirist on 11 m ning kaugus idapoolselt krundipiirist on 5,5 m. Täiendav hoonestusala verandade/rõdude/terrasside ehitamiseks on kavandatud lähtuvalt põhihoone hoovipoolselt hoonestusala piirist 5 m laiuse ja 16 m pikkuse alana.

Planeeritud abihoone joondub Sõbra tn 4 krundipiiri äärde ning selle hoonestusala laiuseks on kavandatud ca 3,1 m ja pikkuseks ca 20,8 m.

4.4. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõbra tänaval on keskne ühesuunaliselt kasutatav sõidutee eraldatud haljasribadega kõnniteedest. Eraldi radasid või teid ühissõidukitele või jalgratturitele rajatud ei ole.

Sõbra tn 6 krundile on võimalik ligi pääseda Sõbra tänavalt olemasoleva juurdepääsutee kaudu Sõbra tn 6 ja Sõbra tn 8 kruntide piiril, mis ristub ca 3,5 m laiuse haljasriba ja ca 3 m laiuse kõnniteega. Nimetatud kõnnitee asemele kavandatakse käesoleva planeeringuga kergliiklustee olemasoleva kõnnitee mahus, sest kõnnitee asfaltkatte laiendamine ja ümberehitus seaks ohtu olemasoleva kaseallee säilimisele. Samal põhjusel ei eraldata kergliiklusteel jalakäijate ja jalgratturite tsoone.

Liikluse sujuvuse tagamiseks on planeeritud tänavamaa ulatuses veidi ümardada Sõbra tn 6 krundi juurdepääsutee nurka olemasoleva kase kõrval, mille säilimise huvides on planeeritud kurviraadius väiksem normatiivsest. Muus osas Sõbra tänava liikluskorraldust ega kõrgusarve muuta ei kavandata.

Planeeritavale krundile on kavandatud 9-kohaline parkla, arvestusega vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta ning lisaks veel kuni 3 parkimiskohta külalistele. Parkimisplatsi suurus on ligikaudu 240 m². Ühe parkimiskoha mõõtmed on 2,75...3 x 4,5...5 m ning parkimiskohtade vahelise manööverdamisala laiuseks on 7 m. Parkimiskohtade mõõtmed täpsustatakse hoone projektiga. Standardset 5 m pikkust parkimiskohta võib vähendada 4,5 meetrini siis, kui auto saab parkida nii, et rattad on vastu äärekivi ja kereosa ulatub üle selle – see võimaldab jätta suurema pindala hoovis haljastatuks.

Juurdepääs Sõbra tn 6 krundi keskossa planeeritud parklale on kavandatud Sõbra tn 8 krundi poolse piiri ääres kulgeva 3,5 m laiuse sissesõidutee kaudu, mida Sõbra tn 6 hoonestusalaga külgnevalt piirab 1 m laiune teist tüüpi kattega (näiteks kõnniteekivi), kuid samas tasapinnas kõnnitee, mida on vajadusel võimalik kasutada ka mootorsõidukiga liiklemiseks. Teisele poole juurdepääsuteest on ette nähtud rajada krundipiirini ulatuv 1 m laiune haljasriba. Selliselt on parkla ja tänava vahel liikuvatel sõidukitel piisavalt ruumi vabaks liikumiseks ning vajadusel pääseb ligi ka päästeteenistuse sõiduk.

Abihoonele ligipääsu tagamiseks on selle ette planeeritud 1,4 m laiune kõnnitee, mis korterelamuga ühendavas lõigus on 1 m laiune. Kõnnitee pind peab olema parklast kõrgem abihoone esisel osal, et parkivad sõidukid ei hõivaks jalakäijatele vajalikku ruumi selle ees ning teepinna kalle peab olema parkla suunas sademevee isevooleks ärajuhtimiseks sademeveekanaliseerimise kaudu. Krundisisene teedestruktuur pannakse täpsemalt paika hoone projektiga põhihoone arhitektuurist lähtuvalt. Eeldatavalt rajatakse hoone terrassid/rõdud/verandad kahe eraldi osana ja hoone kesktelje suhtes sümmeetrilisena, seetõttu on võimalik teede lahendus näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4) hoonestusala läbivana.

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele ei tohi parkla alune pind ületada haljastatava pinna osakaalu. Põhikaardil näidatud parkla ja juurdepääsutee ning kõnniteede alune pind on ca 325 + 75 = 400 m², haljastatava ala pind aga ca 524 m² (arvestatud on verandade/rõdude/terrasside maksimaalse ehitusalaga 40 m², millest üle jääv haljastatakse), seega vastavalt ca 32% ja 42% krundi pindalast. Need näitajad võivad vähesel määral muutuda, sõltuvalt täpsest hoonete ehitusalusest pindalast ning parkla ja teede ehituspõhimõtetest.

Loetletud planeeringulahendused on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Väärtuslik kõrghaljastus, mis ei jää otseselt ette ehitustegevusele, kuulub maksimaalses ulatuses säilitamisele. Eriti hoolikalt tuleb nii ehitustegevuse kui hilisema elamu kasutamise ajal jälgida juurdepääsutee ääres tänava maa-alal kasvavat kaske ja Sõbra tn 8 krundil kasvavat noor mändi, et

mitte tekitada puudele ohtlikke vigastusi. Juhul, kui määnd peaks siiski hävinema ehitustööde tõttu, tuleb see lähedases asukohas samaväärse puuga asendada peale ehitustööde lõppu. Lisaks tuleb planeeritavast krundist edelas asuvat olemasolevat alleed täiendada ühe kasega. Ehituse käigus tuleb säilitatavate puude tüved ümbritseda sobiva kaitsega (näiteks laudis) ning vältida võrade kahjustamist.

Sõbra tn 6 krundi hoovialal kasvavad viljapuud kui olemasolev täisealine kõrghaljastus on soovitatav säilitada, kuid neid on lubatud ka asendada, selleks on planeeringuga näidatud planeeritavate hekkide, põõsaste ning puude põhimõtteline asukoht. Soovituslikud liigid võiksid olla hekkide puhul põõsasmaran, põõsasteks vabakasvuline viirpuu või elupuu ning puudeks erinevad viljapuud. Täpsem krundi kujundus, sh hoovialal säilitatav ja asendatav kõrghaljastus tuleb lahendada koos hoone ehitusprojektiga. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus ning planeeritava kõrghaljastuse põhimõtteline asukoht on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

Krundi tänavapoolse piirdena on lubatud kasutada läbipaistvat puitmaterjalist tara, kõrgusega mitte üle 1,5 m. Kruntide vahelised piirded paigutatakse krundipiiridele omanike omavahelisel kokkuleppel.

Planeeringuala reljeef on väikese kaldega põhja suunas, maapinna kõrguste vahe on vähem kui 1 m. Krundi maapinna kõrgusi ei planeerita muuta.

Juurdepääsutee ja parkimisala tuleb katta kõvakattega, kust sademevesi juhitakse parklasse planeeritud restkaevu ning koos hoonete katustelt kogutava sademeveega linna sademeveekanaliseerimisele. Ülejäänud sademevesi imub krundi piires pinnasesse.

Hoovialale, sh parklale on ette nähtud välisvalgustus, mis tuleb lahendada koos hoone projektiga, täpsustades valgustite tüüpi ja vajadusel paiknemist ning arvu. Valgustite võimsuse ja kõrguse määramisel tuleb arvestada, et need ei hakkaks häirima naaberkinnistute elanikke. Valgustite põhimõtteline paiknemine on näidatud planeeringu põhikaardil ja tehnoorkude planeeringu kaardil (kaardid 4 ja 6).

4.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Vastavalt eelpool nimetatud tuleohutusnõuetele peab hoonestusalade paigutusega olema tagatud planeeritud ja olemasolevate hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatusega tuleohutuskuju. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude tehniliste abinõudega. Selline vajadus tekib planeeritud korterelamu hoonestusalade osadel, mis jäävad nii Sõbra tn 4 kui Sõbra tn 8 krundil asuvatele abihoonetele lähemale kui 8 m – rajatava korterelamu eeldatav kõrgus on oluliselt suurem kui olemasolevad abihooned ning seetõttu ei ole kasu ka kuuride tulemüüri eraldamisest. Sõbra tn 6 krundile kavandatud korterelamu läänepoolne sein on kavandatud vastu Sõbra tn 4 krundil paikneva korterelamu tulemüüri, mis tagab tuleohutuse kahe hoone vahel. Planeeritava korterelamu hoonestusala paikneb idapoolsest krundipiirist 5,5 m kaugusel, st naaberkruntide võrdse kohtlemise mõttes kaugemal kui poolel normidejärgsest minimaalsest hoonetevahelisest tuleohutuskuju ulatusest. Planeeritud abihoone ja olemasoleva, Sõbra tn 4 krundil paikneva kuuri vahele tuleb rajada tulemüür. Nimetatud kujud ja tulemüüride rajamise kohustus ning hoonete vähimad lubatud tulepüsivusklassid on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega. Tehnovõrgud tuleb paigaldada meetodil, mis võimalikult vähe kahjustavad olemasolevat kõrghaljastust, sh puude juuri, seega kaevikud peavad olema võimalikult kitsad ning vajadusel toetatud. Tehnovõrkude liitumised on ette nähtud piki olemasolevat juurdepääsu ja alleepuude vahelisi tühimikke tänavalt kuni majani nii, et vahemaa säilitatava kõrghaljastusega on vähemalt 2 meetrit, mis võimaldab eeldatavasti tagada puude ellujäämise ehituse käigus.

4.7.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Planeeritavale krundile on vastavalt AS Tartu Veevärk 22.08.2006 tehnilistele tingimustele nr INF/1346 kavandatud lahkvoolne kanalisatsioon. Sademeveekanaliseerimine ühendatakse Sõbra tänaval asuva sademevee kanalisatsioonitoruga De 315, kuhu juhitakse parklast, juurdepääsuteelt ja hoonete katustelt kogutav sademevesi. Reoveetoru ühendatakse Sõbra tn 8 krundi väljavooluga ühisesse kaevu ning sealt edasi Sõbra tänava kanalisatsioonitorustikuga De 200 olemasolevasse kaevu, vajadusel tuleb olemasolev torustik ja kaevud rekonstrueerida.

4.7.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Planeeritava krundi veevarustuse tagamiseks on vastavalt AS Tartu Veevärk 22.08.2006 tehnilistele tingimustele nr INF/1346 Sõbra tänava veetorustikust De 110 kinnistu piirini ehitatud ühendustorustik De 32, mis on lõpetatud krundi piiri kõrval maakraaniga. AS Tartu Veevärk andmete kohaselt ei ole nimetatud ühendustoru piisav korterelamu veega varustamiseks ning tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga. Planeeritavale hoonele on ette nähtud rajada üks uus veeühendus tänavatorustikust.

Olemasolev ida-lääne suunaliselt paiknev veetoru planeeritaval krundil on ette nähtud likvideerida.

Tuletõrje veevarustuseks saab kasutada piki tänavaid ca 200 m kaugusel Alevi ja Võru tänava nurgal asuvat hüdranti. Täiendavalt on võimalik kasutada ca 230 m kaugusel Kesk ja Saekoja tänava ristmikul ning ca 250 m kaugusel Vaba ja Kesk tänava nurgal asuvaid hüdrante.

4.7.3. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Vastavalt Eesti Energia AS 30.08.2006 tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 95323 on elektrivarustuse toiteks ette nähtud vundamendil 0,4 kV liitumiskilp planeeritava hoone idakülje juurde. 0,4 kV liitumiskilbi toide on ette nähtud olemasolevast tänava maa-alal paiknevast sisestusmastist kaabliga. Olemasolev sisestus õhuliinilt on ette nähtud likvideerida.

Sõbra tänaval on tänavavalgustus olemas, krundisisene välisvalgustus tuleb lahendada koos hoone projektiga.

4.7.4. Sidevarustus

Vastavalt koostööle Elion Ettevõtted AS-iga on planeeringuala sidevarustuse võimaldamiseks ette nähtud kasutada olemasolevat 50 mm läbimõõduga sidekanalisatsioonitoru, mis on ühendatud piki Sõbra tänavat kulgeva sidekanalisatsioonitorustikuga.

4.7.5. Gaasivarustus

Planeeringu koostamise ajal paigaldati Sõbra tänavale gaasitoru, millest toodi Sõbra tn 6 krundi piirini liitumistoru. Gaasitorustiku kohta koostas OÜ Reib (litsents nr 251 MA, 26.10.1999) teostusmöödistuse, töö nr TJ-6536T. Olemasolev gaasitoru on kantud kaardile 2 (olemasolev olukord).

4.7.6. Soojavarustus

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala kaugküttepiirkonnas. Lokaalküttena võib kasutada näiteks elektri-, puu- ja gaasikütet. Hoonete kütmisel ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Küttepuud on ette nähtud ladustada kuuris.

4.7.7. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu kaardil (kaart 6). Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 1.

Tabel 1. Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Veetoru	10
Reovee kanalisatsioonitoru	25
Sademevee kanalisatsioonitoru	50
Sidekaabel	25
Madalpingekaabel	20
Valgustuskaabel	90

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Prügikonteineri hoidmise soovituslik asukoht on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4). Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu tuleb korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

4.9. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Planeeringuala asub Karlova miljööväärtuslikul alal, kus taotletakse linnaosa ajaloolise miljöö ning ehitiste säilitamist, uurimist, taastamist ja eksponeerimist. Piirkonnale on iseloomulikud ristkülikukujulise põhiplaaniga krundid tänava äärest kvartali sügavusse. Hoonete ja hoovi all on 1/3 krundi pinnast ning 2/3 moodustab aia-ala. Hoonestus on valdavalt tänavaäärne. Hooviehitised paiknevad kinnistu külgedel, moodustades majandushoovi. Hooviehitiste taha jääb enamasti aiamaa. Abihoonetest tüüpilisemad on kahekorruseline puukuur ja kivist pesuköök.

Ajalooliselt olid hooned reeglina naaberkiinnistust tulemüüriaga eraldatud. Tüüpiline Karlova puitelamu oli kahekorruseline püstpalkmaja, keske koridori ja trepikojaga. Mõlemal korrusel asus kaks korterit, paremates majades oli hoone rohkem liigendatud ja korterid sageli suured, 4-6 toalised, teenijate toa ja verandaga. Tänapäevaks on algupäraseid hooneid säilinud vähe.

Piirkonna rohestruktuuris esineb siin-seal tänava-äärseid puuderidu. Sõbra tänavat iseloomustab arukaskede allee, mida tuleb säilitada ja olemasolevate puude elutingimusi võimalusel parendada.

Sõbra tn 6 krundil ega selle lähiümbruses ei asu loodus- ega muinsuskaitse all olevaid üksikobjekte (riiklikke kinnismälestisi ega looduskaitsealuseid põlispuid). Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata Karlova miljööväertusliku hoonestusala piire muuta ega seada täiendavaid kaitse- või kasutustingimusi.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitatava korterelamu arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis. Arhitektuurinõuded planeeritava krundi ehitiste välisviimistlusele on toodud põhikaardil (kaart 4) asuvas tabelis (arhitektuurinõuded ehitistele).

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga servituute ei seata.

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuga on kavandatud hoovisisene välisvalgustus, mille lahendus on ette nähtud anda hoone projektiga. Sõbra tänaval on olemasolev tänavavalgustus. Krundi piiretena on lubatud kasutada läbipaistvaid puitmaterjalist tarasid kõrgusega mitte üle 1,5 m. Suurema osa krundi lõunapiirist eraldab avalikust tänavamaast ehitatav korterelamu. Nimetatud meetmetega tagatakse privaatsus ja eraomandi piiritletus, kuid samas hoovipoolses osas ka visuaalne avatus ja hea nähtavus, vähendades sellega ka kuritegevuse ohtu.

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks Sõbra tn 6 krundile planeeritud elektri liitumiskilbile ja madalpinge toitekaablile, mis on graafiliselt kajastatud kaardil 6 (tehnovõrkude planeering).

4.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Sõbra 6 krundil olemasoleva hoone konstruktsioonide tehnilise seisundi kohta on ARC Projekt OÜ poolt juulis 2007 koostatud "Sõbra 6 elamu ajalooline õiend ja ehitustehniline ekspertiis", töö nr 2007-081. Ekspertiisi hinnangul on hoone põlenud ja varisemisohtlik ning ei ole säilitamisväärne, ajalooline õiend annab õiguse taotleda ehitise lammutamist.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte

6. Kaardid ja planeeringut illustreerivad materjalid

6.1. Situatsiooniskeem M 1:10 000

6.2. Olemasolev olukord M 1:500

6.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2 000

6.4. Planeeringu põhikaart M 1:500

6.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500

6.6. Tehnovõrkude planeering M 1:500

6.7. Vaated Sõbra tänavalt Sõbra 6 krundi detailplaneeringualale. Planeerija nägemus.

6.8. Vaade kirdest ja vaade kagust Sõbra 6 krundi detailplaneeringualale. Planeerija nägemus.