

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

<u>1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</u>	3
<u>2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</u>	3
<u>3. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted</u>	3
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus	3
3.2. Haljastuse põhimõtted	4
3.3. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	4

Kaardid ja joonised

- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000 lk 7
- Põhikaardi eskiis, M 1: 500 lk 8

Lisad

- Tartu Linnavalitsuse 13.01.2009. a. korraldus nr 37 “Näituse tn 27 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise ja lepingu sõlmimine”; lk 10

1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Näituse Arenduse OÜ. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13.01.2009.a korraldusega nr 37 kinnitatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, kolme kahe- kuni kolmekorruselise korterelamu püstitamiseks, kolmekorruselise tootmishoone ümberehitamiseks korterelamuks ja kahekorruselise büroohoone restaureerimiseks.

Näituse tn 27 krundi omanik on Näituse Arenduse OÜ.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud „WEW“ OÜ (103 MA 31.12.2009.) poolt septembris 2008.a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO-207-08).

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas Tähtvere linnaosas.

Planeeringuala ümbritseb põhjasuunas 2-korruseliste väikeelamutega kruntide ala. Ida- ja kagupool asuvad elamukrundid vahelduvad õppeasutuste ja ühiskondlike hoonetega kruntidega. Näituse tänavast üle tee jäävas kvartalis domineerivad 3-4 korruselised korterelamud.

Kontaktvööndis on välja kujunenud ühtne hoonestuse kaugus tänavajoonest. Väikeelamute kruntidel asub haljastus maja taga krundi sisemuses. Korruselamutega kruntidel on haljastuse osatähtsus väiksem, suurema osa krundist hõlmab tihti hoonestus.

Planeeringualast edelasuunas paikneb loode-kagu suunaliselt raudtee ning sellega paralleelselt tiheda liiklusega Vaksali tänav. Viimane on 2-realine ning -suunalise liiklusega asfaltkattega tänav. Lõunast piirab planeeringuala Näituse tänav, mis on samuti kahesuunaline ning 2-realine ja asfaltkattega. Autoteedega paralleelselt kulgevad jalgteed. Vaksali ja Näituse tänavatel toimub bussiliiklus.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks kavandatud korruselamumaa korruselisusega 3-4 ning segahoonestusala korruselisusega 2. Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 1.

3. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus

Planeeringuga jagatakse Näituse tn 27 krunt kolmeks krundiks. Kruntide maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. 10. 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse

sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Planeeringuga on määratud planeeritavate hoonete parameetrid.

Pos 1-1 (uute hoonetega krunt) on hoonete suurim lubatud arv määratud arvestades, et kogu planeeringuala kruntide täisehitusprotsent ei tohi olla suurem kui 30. Täisehitusprotsendi hulka ei arvata maa-aluste garaažide alust pinda. Olemasolevate hoonete suurimat lubatud ehitusalust pinda ei suurendata. Uutele hoonetele on ehitusalune pindala määratud lähtudes põhimõttest, et ühe üksikhoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 320 m².

Näituse tänava äärsel tootmishoonest kortermajaks kavandatava hoone harja absoluutkõrgus ei tohi ületada olemasoleva tootmishoone harja kõrgust.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on toodud kaardil nr 2.

3.2. Haljastuse põhimõtted

Olemasolevalt on Näituse tn 27 krunt haljastatud minimaalselt, vaid kolm puud asuvad antud krundil.

Planeeringulahendusega haljastatakse hoonestusest ja parkimisalast vabad alad valdavalt madalhaljastusega, kuid planeeritud on ka puid. Korterelemute tarvis on planeeritud lastemänguväljakud.

Planeeringuala loodenurgas asuva planeeritud sissesõidutee äärde jäävad 2 puud on määratud võimaluse korral säilitatavateks. (vt kaart nr 2)

3.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 “Linnatänavad”

Planeeritud kruntidele on kavandatud kaks juurdepääsu: Hurda ja Näituse tänavatelt. Sõidukitega pääseb pos 1-le ning pos 2-1 asuvasse maa-alusesse parklasse Hurda tänavalt ning pos 2-le ja pos 3-le Näituse tänavalt. Krundilt tänavatele ja tänavatelt krundile on lubatud nii vasak- kui parempöörded.

Parkimine on lahendatud Näituse tn 27 krundi piires osalt maa-alusena, osalt maapealsena. Kokku on planeeritud 96 parkimiskohta.

Korterelemute tarbeks planeeritud parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud arvestus vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 koht külalistele iga 10 korteri kohta. Büroopindadele vajalike parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud parkimisnormatiivist linna vahevööndi kohta, aluseks on võetud koefitsent 1/160 – uus, väikese külastajate arvuga asutus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Korterite arv pos 1-1	$2 + 15 + 15 = 32$
Korterite arv pos 3-1	20
Korterite arv kokku	$32 + 20 = 52$

Büroopind pos 2-1	1500m ²
Büroopind pos 3-1	530m ²
Büroopind kokku	$1500 + 530 = 7030 \text{ m}^2$

Parkimiskohad:

1.pos 1 korterite jaoks	$32 \times 1.2 + 32/10 = 41$	planeeritud	43
pos 3 korterite jaoks	$20 \times 1.2 + 20/10 = 26$	planeeritud	26
kokku	67	kokku	69
2.pos 2 bürooruumide jaoks	$1500 \times 1/160 = 9$	planeeritud	20
pos 3 bürooruumide jaoks	$530 \times 1/160 = 3$	planeeritud	7
kokku	12	kokku	27

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 2.

KAARDID JA JOONISED