

Töö nr: 41DP05
Asukoht: Tartu linn
Krundi omanikud: Raivo Laats
Priit Truusalu

Vanemuise 45 krundi

DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-planeerija

/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>5</i>
3.7	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<i>5</i>
3.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	<i>5</i>
3.9	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	<i>5</i>
3.10	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	<i>6</i>
3.11	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	<i>7</i>
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	<i>7</i>
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	<i>8</i>
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	<i>8</i>
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	<i>8</i>
B	KAARDID	9
1	SITUATSIIONI SKEEM M 1:10 000	10
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:2000	11
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	12
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	13
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500	14
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500	15
7	SAJUVEETORUSTIKU SKEEM M 1:5000	16
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	17
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	17
2	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	18
3	VANEMUISE 42 HALDAJA KOOSKÕLASTUS	19

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 kaart 2). Planeeritav ala asub arheoloogilises miljöopiirkonnas. Miljööväärtusega hoonestusalast välja jäävad miljööväärtusega hooned selles piirkonnas on Õpetaja 5 ja 11. Riiklikud arhitektuurimälestised on Vanemuise 42 (riikliku registri nr 7027), 45a (7028) ja Õpetaja 10 (7031).

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

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

3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud kaardil 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 ärisihtotstarbeline.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed esimese korruse äripinnal on *Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 «Ehitise kasutamise otstarvete loetelu»* alusel:

12100 Hotellid, muud majutus- ja toitlustushooned;
12200 Büroo- ja administratiivhooned;

12310 Jaekaubandushooned;
12330 Teenindushooned.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded uushoonestusele on esitatud kaardil 4. Lisaks kaardil esitatule on detailplaneeringuga määratud hoone ± 0.00 sidumine, mis on 62.10...62.60 (abs. kõrgus).

Hoone parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile on planeeritud juurdepääs Vanemuise tänavalt. Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Viisteist parkimiskohta on kavandatud hoone keldrikorrusele, kuhu pääseb autoliftiga hoovi poolt hoone idapoolsest küljest. Viis parkimiskohta on kavandatud hoovialale. Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 1) 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. Naaberkrundi Vanemuise 43 juurdepääs on tagatud Vanemuise tänavalt omal krundil. Vanemuise 43 asuva hoone ning Vanemuise 45 krundipiiri vahe on 3,2m, mis võimaldab sõidukite normidekohase juurdepääsu hoovialale.

Tabel 1

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	20

Tänavaalal on parkimine lubatud kui liikluskorraldusvahenditega pole määratud teisiti.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhikaardil on näidatud säilitatav ja eemaldatav kõrghaljastus ning istutatav kõrg- ja madalhaljastus. Säilitada tuleb kõik heas seisukorras olevad puud ja põõsad, mis ei jää planeeritud hoonestusalasse või planeeritud teede ja parklate kohale. Hoovis olevad viljapuud on halvas seisukorras ning ei vääri säilitamist. Võimalusel tuleks säilitada krundi loodeosas paremas seisukorras olevaid viirpuupõõsaid. Kavandatava hoone päikesevalgust varjavate puude eemaldamine pargi poolt ei ole lubatud. Pargialalt on lubatud likvideerida vaid üks planeeringu põhikaardil näidatud puu.

Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu Vanemuise 45 krundi planeeritud haljasala ulatuses, va tehnoõrguliinidele lähemale kui 2m. Vanemuise tänavalt tuleva juurdepääsutee ning hoovile planeeritud parkla äärde on Vanemuise 43 krundi ning Õpetaja 10 piiri äärde planeeritud hekk. Krundi põhjaosas olevale haljasalale on kavandatud mänguväljaku asukoht. Parkla ja juurdepääsutee tuleb rajada muru-kärgkivi kattega.

3.9 Ehitistevahelised kujud

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 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest asuvad planeeritava krundil madalpinge elektrikaablid, vee- ja kanalisatsiooni- ning kaugküttetorustik. Vanemuise tänaval asuvad kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, gaasi, kaugkütte ning ühisveevärgi võrgud ja tänavavalgustusmastid.

3.10.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Vanemuise tänaval asuvast AS-ile Tartu Veevärk kuuluvast veetorust. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine korterites on (korterite arv x 4 in x 150 l/d) 8,4 m³/d. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine äripinnal on (kasulik pind x 0,0025) 1 m³/d. Planeeritud arvutuslik veetarbimine kokku on 9,4 m³/d.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate Vanemuise tänaval asuvate hüdrantide baasil.

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritud kanalisatsioonitoru on kavandatud ühendada Vanemuise tänaval asuva AS-ile Tartu Veevärk kuuluva kanalisatsioonivõrguga. Krundi läbiv Vanemuise 43 kinnistu kanalisatsioonitorustik on kavandatud säilitada.

Vanemuise tänaval käesoleval ajal sajuveetorustik puudub. Vastavalt Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale 2007 – 2020 (AS ENTEC, töö nr 649/05), asub planeeringuala perspektiivse Vaksali-Tehase sadameveekollektori valgalas. Käesoleval ajal on eesvool täies ulatuses välja ehitamata. Perspektiivse kollektori asukoht on planeeritud alates Emajõest piki Tehase tn pikendust, sadamaraudtee koridori, Vaksali tn pikendust ning Vaksali tänavat. Käesoleva planeeringuga on Vanemuise tänavale planeeritud sajuveekanalisatsiooni torustiku asukoht. Kavandatud kollektorini jõudmiseks tuleb sajuveekanalisatsiooni torustik rajada kuni Vaksali tänavani Kastani ja Riia tänavate kaudu. Hoovialale planeeritud parkla alla on kavandatud sajuveekanalisatsiooni asukoht, mis on kavandatud ühendada Vanemuise tänavale planeeritud perspektiivse sajuveekanalisatsiooni trassiga.

Planeeringuala sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on kirjeldatud kollektori valmis ehitamine kuni Emajõeni. Kuni lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamiseni tänavatele tuleb sajuvett kinnistul akumulierida. Katuselt kogunev sajuvesi tuleb koguda katusealusesse mahutisse. Mahuti tuleb dimensioneerida projekteerimisel vastavalt rajatava katusepinna suurusele, kogunevale sajuvee hulgale ning sajuvee kasutusele hoone veevarustuses. Sajuveet on soovitatav taaskasutada planeeritava hoone veevarustuses (loputuskastides ja tarbevena). Hoovialal tuleb kõvapindadel kasutada muru-kärgkivi, mis võimaldab sajuvee imbumist maapinda. Hoone projekti koostamisel tuleb geoloogilise uuringu alusel määrata liigse sajuvee immutamise võimalused ja mahud krundil ning sellest lähtudes anda projektlahendus. Juhul, kui selgub, et pinnas ei suuda piisaval hulgal sajuvett vastu võtta, tuleb leida lahendus ülejääva sajuvee kanaliseerimiseks või kogumiseks äraveoga kuni linna sajuveekanalisatsiooni valmimiseni. Projekteerimisel tuleb vajadusel määrata liiva-õlipüüduuri asukoht. Sajuvee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sajuveet ei tohi lasta voolata naaberkruntidele. Terviklik sajuveelahenduse projekt on eelduseks hoone ehitus- ja kasutusloa saamisel.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vanemuise 45 elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile transiitkapi asukoht koos liitumiskilbiga, mille toide on ette nähtud Vanemuise 42 krundil asuvast Kirjanduse alajaama 0,4 kV jaotlast maa-aluste kaablitega.

Planeeritavat hoonestusala läbivad kaks madalpingekaablit, mis on kavandatud ümber tõsta hoonestusala väliselt.

Vanemuise tänaval asuvad olemasolevad tänavavalgustusmastid. Hoovi valgustamiseks on planeeritud valgustid hoone seintele, valgustite asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel.

3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritav ala kuulub kaugkütte piirkonda. Planeeritava hoone soojavarustus on planeeritud kaugküttena Vanemuise tänaval asuvast kaugküttetorustikust.

Planeeritavale hoonele on kavandatud gaasivarustus Vanemuise tänaval asuvast gaasitorustikust.

Planeeritud hoonestusala läbib Õpetaja tn 12 hoonet ühendav kasutuseta kaugküttetoru, mis on kavandatud likvideerida.

3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Vanemuise tänaval asuvast telekommunikatsioonikaablist.

3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 2

Tehnovõrkude koondtabel		
Tehnovõrguliin	Pikkus tänava maa-alal	Kogupikkus
Veetoru	11m	11m
Kanaliseerimisitoru	5m	5m
Telekommunikatsioon	15m	15m
Elektrikaabel	55m	190m
Gaasitoru	5m	5m
Sajuveekanalisatsiooni toru	45m*	65m
Kaugküttetoru	6m	6m

* Pikkus planeeringuala piires.

3.11 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Pinnasesse immutatav ja tiiki suunatav sajuvesi peab vastama heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise nõuetele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Planeeritavat krundi läbivale kanalisatsioonitorustikule tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Vanemuise 42 tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks (vt joonised 5 ja 6).

3.13 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;
- konkreetseid 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 ühiskasutusel 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.

3.14 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.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tartu linn järgib tänava väljaehitusel linna arengukava.

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.

Vanemuise 45 krundi hoovile planeeritud väliparklas tuleb välja ehitada sõidukite eelsoojendus.

Vanemuise 45b krundil asuva pargi territooriumi kaudu ei tohi toimuda hoone ehitustöid, ei tohi ehitustööde käigus ladustada materjale, paigutada mehhanisme või lubada transpordiga juurdesõitu planeeritud krundile. Lubatud on vaid hoone lõppviimistluse staadiumis tellingute paigaldamine pargi territooriumile. Juhul, kui hoone ehitamisel või hilisemate hooldusremonttööde käigus rikutakse pargi puid, teid või murukatet, kohustub krundi igakordne omanik kahjud korvama Tartu linnale.

Sajuvee immutamise või kanalisatsiooni juhtimise küsimuse lahendamine ei saa toimuda lahus hoone projekteerimise ja ehitamise protsessist, see tähendab, et hoonele või selle osale ei ole võimalik enne eelnimetatud küsimuste lahendamist väljastada ehitus- ega kasutusluba.

B KAARDID

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
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Sajuveetorustiku skeem	M 1:5000

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kaitsa 26.03.08: joonis 4 Planeeringu põhikaart;
- Vanemuise 42 haldaja Eesti Kirjandusmuuseumi direktor Janika Kronberg 25.03.08: eraldi kooskõlastuslehel lk 19.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 17.02.09: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 31.03.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- AS Eesti Gaas, Andrus Mulla 19.02.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: kaugkütte piirkond, võimalik gaas gaasipliitidele või tehnoloogiale;
- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener Valdur Lints 19.02.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 31.03.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.