

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	7
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	8
4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	8
4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	8
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	8
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	8
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	9
GRAAFILINE MATERJAL.....	10
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	11
2. Olemasolev olukord M1:500.....	12
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .	13
4. Põhikaart M1:500.....	14
5. Illustreeriv joonis.....	15

LISAD.....16

1. Tartu Linnavalikogu 08.02.2007. a otsus nr 176. Marja 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine 17
2. Minnoli OÜ kiri 06.06.2011 nr 139/2011 Tartu LV LPMKO 21
3. Tartu LV LPMKO kiri 29.06.2011 nr 9-3.2/DP-06-137 22
- 4.

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Famila OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus nelja korteriga kolmekorruselise (kaks täiskorrust ja katusekorrus) korterelamu ehitamiseks.

Lähtedokumendid

- Marja 12 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 08.02.2007. a otsus nr 176.

Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr 462 MA) poolt 06.05.2011 a koostatud geaalust täpsusastmega 1:500 (töö nr KE-6884).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Supilinna linnaosa üldplaneering
- Supilinna linnaosa teemaplaneering (algatud Tartu Linnavolikogu 24.05.2007. a otsusega nr 225)
- Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndites (ARC Projekt 2004 töö nr 2004 – 038/21.3/2662)
- Supilinna kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid (AS K&H 2004, töö nr 04VK09)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Marja tn 12 krundi (katastriüksuse tunnus: 79513:009:0034) ja planeeritud krundi ulatuses Marja tänava maa-ala.

Krundil asuvad mõned lehtpuud. Krundi piiritleb osaliselt Marja tn 14 krundi puitpiire (vt kaart nr 2).

Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 35,23 – 35,92.

Marja tn 12 krundi ulatuses ei asu tänava ääres kõnniteed. Sõidutee on kahesuunaline ca 5 m laiuse kruusakattega.

Marja tänaval asuvad vee ja kanalisatsioonitrassid, kõrge- ning madalpingekaablid, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Planeeritavale alale ei ulatu arhitektuurimälestiste kaitsevööndeid.

Olemasolev olukord on näidatud kaardil nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed Marja tn 12 krundi kohta.

Tabel 1. *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealne pindala</i>
Marja tn 12	597	Elamumaa	-

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Supilinna linnaosas Supilinna miljööväärtuslikus hoonestusallas ning osaliselt arheoloogilises miljööpiirkonnas (vt kaart nr 1 ja 3).

Vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule asub Marja 12 krunt kvartalis C6. Antud kvartalis on lubatud püstitada kuni kolmekorruselisi pere- ja korterelamuid.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt kaart nr 3).

Supilinna miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud Supilinna miljöölise omapära, säilinud algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajaloolise väärtusega tänavakatete, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine.

Supilinna puhul on tegemist põhiliselt elamupiirkonnaga, kus asuvad mõned äri- ja teenindusettevõtted. Piirkonnas domineerib kahekorruseline hoonestus. Põhiliseks hoonestuse välisviimistluse materjaliks on horisontaalne lai puitlaudis. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 30 – 45°.

Supilinnale on iseloomulik, et hooned paiknevad tänavajoonel fassaadiga tänavapoolse ning abihooned asuvad krundi sisemuses. Iseloomulikud on pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundi piir on lühem, kui tänavaga risti olev krundipiir. Kvartalite siseselt ulatuvad krundid hoonetest suhteliselt kaugele ja leiavad vähemaktiivset kasutust.

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistute piiridel. Valdavaks piirdeaia materjaliks on puitlipp- ja võrkaed, esineb ka läbipaistmatuid plankaedasid.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Oa, Herne ja osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Lähim bussipeatus asub Herne tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Säilib olemasolev krundijaotus.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoone hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Supilinna linnaosa üldplaneeringust, millega on määratud elamumaadele hoonestusala kavandamine tänavate äärde. Hoonestusalast eraldi on ära toodud rõdude üleulatusala.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiride ja naaberkinnistute hoonetega on antud kaardil nr 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevat Marja tänava punaseid jooni ja liikluskorraldust. Krundilt tänavale ja tänavalt krundile on lubatud nii vasak- kui ka parempöörded.

Marja tänava ala on lahendatud vastavalt koostamisel oleva uue Supilinn linnaosa teemaplaneeringuga määratud parameetritele. Sõidutee katteks lubatud kasutada asfaltkatet ning kõnniteel betoonkivi. Sõidutee laiuseks on planeeritud 6,3 meetrit, kõnnitee laiuseks 2,5 meetrit. Ühele poole teed, sõidutee ja kõnnitee vahele on ettenähtud ca 2 m laiune haljasriba. Marja tänavale on uue teemaplaneeringuga ettenähtud ühepoolne allee, mis tuleb rajada tänava rekonstrueerimise käigus (vt kaart nr 4).

Marja tänav ala laius planeeritava ala ulatuses on 13,68 – 14,53 m. Teemaplaneeringuga määratud sõidu- ja kõnniteed ning eraldusriba (vajalik allee rajamiseks) laiused annavad kokku $6,3+2,5+2,5+2=13,3$ m.

Eesti Standardi EVS 843:2003 Linnatänavad lähtuvalt peab lumevallitamise ala rahuldav laius antud liiklusala ristlõikes (sõidu- ja kõnniteede kogu laius $L=6,3+2,5+2,5=11,3$) olema kokku 4,52 m ($L \times 0,4=4,52$). Marja tänava ala laiusest lähtuvalt ei ole võimalik tänavale lund vallitada.

Standardist lähtuvalt, tuleb tänavatel, kus lund üldjuhul ei vallitata, siiski varuda 0,15L laiune ala üksiku tugeva lumesaju lume ajutiseks vallitamiseks. 6,3 m laiuse sõidutee puhul $6,3 \times 0,15=0,945$ m. Kui lumi vallitatakse sõiduteele, peab sõidutee lumevaba laius vastama erandliku sõidutee laiusele, mis on 6,3 m laiuse tee puhul 5,8 m. Lumevallitamiseks jääb 0,5 m + täiendavalt saab kasutada eraldusriba, kuid puudele

mitte lähemal kui 1,3 m (vt kaart nr 4). Kõnniteel asuva lume vallitamisel peab kõnniteele jääma vaba ala vähemalt 2 m.

Parkimine on lahendatud krundil. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist parkimise vahevööndiga. Eesti Standardi EVS 843:2003 järgselt on iga projekteeritava rohkem kui kolme toalise korteri jaoks ettenähtud 0,9 parkimiskohta (0,8 elanik + 0,1 külaline). Detailplaneeringus on parkimiskohad ettenähtud võrdselt suurima lubatud korterite arvuga krundil. Parkimiskohtade arv ja paigutus on ära näidatud kaardil nr 4.

Krundisisese parkla katteks on planeeritud betoonist tänava- või murukärgkivi. Parkla ja krundisisene tee tuleb täpsustada vastava projektiga.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uushaljastust võib istutada planeeringu põhikaardil (kaart nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljöoga ja haljastuse struktuuriga. Supilinnale omased puuliigid on näiteks remmelgas, pihlakas, pappel.

Krundi haljastuseprotsent on ca 40 %. Krundi haljasala kogupindalast vähemalt 20% peab olema kõrghaljastatud. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Detailplaneering ei näe ette olulisi krundi maapinna tõstmisi.

Marja tänavale on planeeritud ühepoolne allee, mis tuleb rajada tänava rekonstrueerimise käigus. Alleepuudena kasutada lehtpuid, soovitatavalt papli liiki (*Populus sp*), mida tuleb regulaarselt pügada.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“¹ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsimisklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoone asub Marja tn 14 hoonest 8 meetri ning Marja tn 10 hoonest üle 12 meetri kaugusel (vt kaart nr 4).

Marja tn 14 majapidamisabihoone asub krundipiiril, sellest lähtuvalt on Marja tn 12 krundile planeeritud abihoonele ettenähtud tulemüüri vajadus.

¹ Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Nelja korteriga korterelamu rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna ja Supilinna linnaosa üldplaneeringuga.

Krundile on planeeritud neli parkimiskohta. Antud parkimiskohtade arv ei vaja õlipüüduuri rajamist.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse.

Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse¹ nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.9. Vajaduse korral miljöövärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud põhikaardil (vt kaart 4).

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Vajadus puudub.

4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Marja tänav on valgustatud.

¹ Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405)

- x Tänavalaalt on planeeritud krundile üks juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- x Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- x Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Marja tänav, koos kõigi tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Tartu linnal vastavalt oma arengukavale. Krundile ja krundipiirist väljaspoole planeeritud krundi teenindava juurdepääsutee väljaehitamise kohustus on krundi omanikul.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulpepele.

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:2000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhikaart M1:500

5. Illustreeriv joonis

LISAD