

Tartu linn

VABA TN 17 KRUNDI DETAILPLANEERINGU ESKIIS



Planeeringust huvitatud isik: Ülo Hage

Koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:	3
1.2. Alusplaan	3
2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISE ETTEPANEK.....	4
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
2.2. Planeeringuala linnaehituslikud seosed	4
2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
2.4. Krundi ehitusõigus.....	6
2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	6
2.6. Tänav maa-alad, liiklus – ja parkimiskorraldus	7
2.7. Haljastus ja heakord.....	7
2.8. Ehitistevahelised kujad	7
2.9. Tehnovõrgud.....	8
2.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	8
2.11. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus	8
2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
2.13. Planeeringu rakendamise võimalused	9
2.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	9
3. GRAAFILINE OSA	10
Leht 1 “Situatsiooniskeem” M 1:10 000	
Leht 2 “Eskiisjoonis” M 1:500	
Leht 3 “Illustreeriv joonis – 3D joonis”	
Leht 4 “Illustreeriv joonis – lõige” M 1:200	

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Vaba tn 17 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 10.05.2012. a. otsusega nr 362. Detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on määrata krundile ehitusõigus kahe üksikelamu kavandamiseks. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Vaba tn 17 krundil 1565 m² suurust maa-ala.

1.1. Detailplaneeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus:

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 10.05.2012.a otsus nr 362 „Vaba tn 17 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 18.02.2010. a. otsusega nr 42 kehtestatud “Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu "Karlova miljööväärusliku ala kaitse ja kasutustingimused"

Detailplaneeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikute vahel asub teises köites – planeeringu lisad.

1.2. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud Kobras AS'i poolt (litsentsi nr. 170 MA, 17.12.2003) 2012.a juunis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 2012-117). Kolmemõõtmelise joonise koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist mõõdistust.

2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISE ETTEPANEK

2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Vaba tn 17 praegune krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa, krundi pindala on 1565 m².

Planeeritava krundi keskosas asub 2-korruseline (põhikorrus + ärklikorrus) viilkatusega 55 m² ehitusaluse pindalaga elamu (ehitisregistri kood 104015307), mis lõunast külgneb 16 m² puidust terrassiga ja läänest vundamendi varega. Kõrvalhoonetest asuvad põhihoone läheduses saun (ehitusaluse pinnaga 26 m²), garaaž-kuur (ehitusaluse pinnaga 21 m²) ja lahtine varjualune (ehitusaluse pinnaga 13 m²). Hoonete seisundid on rahuldavad, tehtud osaliselt sanitaarremonti (uuendatud vundament, värvitud fassaad, vahetatud aknad jne).

Planeeringuala on piiratud Vaba tänava poolses osas plankaiaga, Vaba tn 15; 19 ja Sõbra tn 16 osas läbipaistva võrkaiaga. Vaba tn 19 poolne piire on osaliselt kombineeritud okaspuuhekiga ning Vaba tn 15 poolses osas elamu ulatuses lehtpuuhekiga. Planeeringuala ja Vaba tn 17a vahel suuremas osas piire puudub. Lisaks on läbipaistva puidust piirdega eraldatud planeeringuala õueala ja täiendavalt võrkaiaga maja taga asuv õunapuuaed.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas. Suurim pinnakõrguste vahe on ca 0,86 m. Kõrghaljastust leidub kogu krundi ulatuses. Juurdepääs planeeringualale on tagatud Vaba tänavalt. Vaba tn 17 krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, ja elektri ühendus.

2.2. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Karlova linnaosas miljöövärtusega hoonestusalal Vaba tänava ääres. Planeeringuala paiknemine on toodud joonisel „Situatsiooniskeem“ leht 1. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on planeeritava krundi maakasutus väikeelamute maa. Kontaktvööndis lähipiirkonnas asuvate kinnistute üldplaneeringu järgsed maakasutuse sihtotstarbed on samuti väikeelamute maa.

Sajandialguse puitarhitektuuriga Karlova miljööpiirkond on säilinud suhteliselt terviklikult. Hoonestusele on iseloomulik paiknemine tänavajoonel, erandina mõned nihutatud hoonete fassaadid lõhuvad terviklikku ehitusjoont (Vaba tn 15 - elamu 4 m kaugusel krundi piirist; Vaba tn 17 ja 27 - elamu 18 m kaugusel krundi piirist; Vaba tn 19 - elamu 16 m kaugusel krundi piirist).

Kontaktvööndi kruntide planeeringutes on iseloomulikuks mitmete kõrvalhoonete paiknemine lahus elamutest (kuur, saun) ja õunapuuaiade rajamine krundi kaugemasse ossa. Hooned on lähestikku ja kokku ehitatud, mistõttu hoonetele on iseloomulikud tule müürid. Tänavapoolses osas piiretena esineb 1,7-2,4 m kõrguseid valdavalt puidust plankaedasid (erandina ka telliskivimüür ning plekk kombineeritult läbipaistva võrkaiaga) ja ka madalamaid valgust läbilaskvaid puit- ja metall piirdeid.

Planeeringuala kontaktvööndile on ajalooliselt iseloomulikud ristküliku kujulised krundid, mille pindalad jäävad ca 1500 m² piiresse. Hilisema maakorralduse käigus on teostatud ristküliku kujuliste kruntide jagamisi, mistõttu suuremate kruntide vahel asuvad ka väiksema pindalaga krundid (näiteks Vaba tn 19 – 661 m²; Vaba tn 19a – 794 m²; Vaba tn 21 – 710 m²; Vaba tn 23 – 731 m²; Vaba tn 27- 774 m²).

Kesk tänava ja Tähe tänava vahele jäävad Vaba tänava äärsed elamud on peamiselt 3-korruselised korterelamud (2 põhikorrust + ärklikorrust) vaheldumisi 2-korruseliste (põhikorrust + ärklikorrust) üksikelamutega. Naabruskonna hoonete kõrgused korterelamutel vastavalt Tartu linnas koostatud 3D mudelile jäävad ca 8,4 -10 m vahemikku (Vaba tn 13 - 9,5 m; Vaba tn 22 ja 24 - 8,8 m; Vaba tn 21 - 8,4 m; Vaba tn 28 - 10 m) ning üksikelamutel hoone kõrgused jäävad ca 6 - 8 m vahemikku (Vaba tn 27 - 7,3m, Vaba tn 15 - 8,1m, Vaba tn 19 - 6,6 m). Abihoonete kõrgused jäävad valdavalt 2 - 5 m vahemikku.

Välisviimistluses domineerib põhihoonetel horisontaalne laudis (laudise laius 9-13 cm). Vähem on krohvviimistlust.

Korterelamutel on valdavalt viilkatused ning üksikelamutel lisaks viilkatusele esineb ka kelpkatust. Lähimate hoonete katusekalded jäävad üldjuhul 30-45° vahemikku (Vaba tn 15 – 45°, Vaba tn 19; 21; 22 ja 24 – 40°). Tänavafondist eemal leidub ka madalama katusekaldega hooned (Vaba tn 19a - 10° kuni 20°). Abihoonetel on kasutatud lisaks viilkatusele ka ühepoolse kaldega katuseid.

Vaba tänav 17 krunt paikneb elamukvartalis, mida piirab põhjast kahesuunaline Vaba tänav (Kesk-Võru lõigus liiklus ühesuunaline, suunaga Võru tänava poole). Läänesuunda ca 70 m kaugusele jääb kahesuunaline Kesk tänav, kus sõidusuundade vahel asub haljasala ning jalg-ja jalgrattatee. Idasuunda jääb Tähe tänav, mis on kahesuunaline jaotustänav. Jalakäijatele on Vaba tänava ääres äärekiviga eraldatud asfalteeritud kõnniteed. Sõidukite ja jalakäijate juurdepääs planeeringualale on sobiv lahendada Vaba tänava poolt.

Planeeringuala lähipiirkonnas on olemas tehniline infrastruktuur. Ca 1 km raadiusse jääb kool, lasteaed, kauplused, pargid, mänguväljakud, kino, surnuaed. Lähim ühistranspordi bussipeatus paikneb ca 250 m kaugusel Tähe tänaval või ca 400 m kaugusel Võru tänaval.

2.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Vaba tn 17 krundi piir on toodud joonisel „Eskiisjoonis“ (vt leht 2).

2.4. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga tehakse ettepanek määrata ehitusõigus krundile kahe üksikelamu rajamiseks (edaspidi pos 1 ja pos 2). Krundil olev hoone võetakse kasutusele abihoonena. Olemasolevad abihooned, elamu juures olev terrass ning vundamendi vare on planeeritud likvideerida.

Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala. Ehitusõigus on toodud eskiisjoonisel, tabelis 1 (vt leht 2).

2.5. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatavate hoonete arhitektuurinõuete määramisel on tuginetud lähipiirkonna hoonestuse analüüsile. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded on toodud Eskiisjoonisel tabelina. Trepid, pandused ja teised väljaulatuvad tarindiosad ei tohi ulatuda tänavamaale. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Põhihoonete kasutamise otstarve on majandus- ja kommunikatsiooniministri määrus nr 10 „Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelu“ alusel üksikelamu (kood 11101) ja majapidamisabihoone (kood 12744).

Arhitektuurinõuete planeerimisel on arvestatud Vaba tänaval olemasoleva hoonestusega, kus domineerivaks on 40°-45° katusekalded, puitlaudis, hoonete peasissepääsud on tänava poolt ning soklite kõrgus jääb valdavalt tänavast 10-30 cm kõrgemale (vt pk 2.2 ja illustreeriv joonis leht 3).

Detailplaneeringu lisana on esitatud planeeringulahendust illustreeriv joonis, kus esitatud vaated ei viita projekteeritavale hoonele, ehituses kasutatavatele materjalidele, arhitektuursetele elementidele ega värvitoonidele, vaid illustreerivad planeeritavat ehitusmahtu ja miljööd.

2.6. Tänavaaalad, liiklus – ja parkimiskorraldus

Planeeringualal säilib olemasolev juurdepääs Vaba tänavalt. Mahasõidu kohal on kõnnitee äärekihi madaldatud. Vaba tänavaaalade laius on ca 7,6 m ning kõnnitee laius on ca 2,2-2,4 m.

Pos 2-le planeeritud üksikelamu teenindamiseks tuleb pikendada olemasolevat juurdepääsuteed ca 32 m võrra. Juurdepääsuteele ette jääv saun ja kuur kuuluvad likvideerimisele. Juurdepääsutee on planeeritud katta kivisillutisega.

Krundile on planeeritud 4 parkimiskohta asukohaga olemasoleva juurdepääsutee juurde rajatud taskutes, arvestusega 2 parkimiskohta elamu kohta.

2.7. Haljastus ja heakord

Planeeringualal asuvaid Vaba tänavaaalade äärseid puid ei ole hoonete rajamise korral võimalik säilitada. Lisaks likvideeritakse parkimisalale jääv väheväärtuslik õunapuu. Säilitamist ei väärka Pos 2 hoonestusalale jäävad vananenud õunapuuad ega metsistunud ja hooldamata piirdehed. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnoõrguliinidele lähemale kui 2 m. Täpsem haljastus (säilitatavad, likvideeritavad ja säilitatavad puud) pannakse paika hoone ehitusprojektiga.

Planeeringu eskiisjoonisel on näidatud planeeritud juurdepääsutee lõunaossa võimalik lumeladustamise ala. Maapinna muutmise peab jälgima, et ei tekitataks kahju kolmandale osapoolele.

2.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud elamu vähimaks tuleohutusklassiks on

tuldkartev (TP3). Vaba tn 15 krundil asuvad abihooned paiknevad 4,0 m kaugusel planeeritavast elamust. Kuna abihoonete idaküljel paikneb tulemüür siis täiendava tulemüüri rajamise vajadus puudub.

2.9. Tehnovõrgud

Planeeringuala tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus esitatakse edasise planeerimise käigus.

2.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvapindadelt tuleb sademevesi tuleb immutada krundisisesele, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.11. Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Majaühenduseks planeeritud maa-alusele vee- ja kanalisatsioonitorustikule ning elektriabelliinile tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Vaba tn 17 krundile on kehtestatud notariaalne krundi valdamise ja kasutamise kord kahe kaasomaniku vahel, kasutuskorra piir on toodud eskiisjoonisel.

2.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;
- korrashoid;
- hoonetevaheline nähtavus;
- autode parkimine vahetult hoonete läheduses;
- lukustatud sisenemisruumid;

- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

2.13. Planeeringu rakendamise võimalused

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. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe.

2.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jääva juurdepääsutee ja parkimisala väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Kärt Pill, planeerija, 13.11.12

3. GRAAFILINE OSA