

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	2
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	2
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
4.1. Planeeritava ala krundistruktuur.....	4
Tabel 1 “Maakasutuse koondtabel”	4
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	5
Tabel 2 “Kruuntide parkimisarvutus ja planeeritud parkimiskohtade arv”.....	6
4.5. Ehitistevahelised kujad	6
4.6. Arhitektuurinõuded	6
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
4.8.1. Olemasolev olukord	7
4.8.2. Elektrivarustus	7
4.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	7
4.8.4. Sademevesi	7
4.8.5. Soojarustus	7
4.8.6. Tuletõrje veevarustus	8
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
4.10. Servituutide vajaduse määramine ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	8
4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	9
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTETEGA.....	10

KAARDID

Kaart 1:	Asukohaskeem		11
Kaart 2:	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	M 1:2000	12
Kaart 3:	Olemasolev olukord	M 1:500	13
Kaart 4:	Põhikaart	M 1:500	14
Kaart 5:	Tehnovõrkude planeering	M 1:500	15
Kaart 6:	Liitumisskeem kaugküttetorustikuga		16
Kaart 7:	Liitumine elektrivõrguga	M 1:1000	17
Kaart 8:	Sademeveetrassi pikiprofiil	M 1:100	18

LISAD

1. 3 D vaated	19
---------------------	----

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Raua tn 10 krundi omaniku volitatud esindaja 12.03.2008 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 08. aprilli 2008. a. korraldus nr 402 "Raua tn 10 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine".

Detailplaneeringu eesmärk on Raua tn 10 krundile ehitusõiguste määramine ärihoone projekteerimiseks ja püstitamiseks ning kinnisasjale võrguühenduste loomiseks vajalike liitumispunktide määramine.

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaaniks kasutatud WEW OÜ poolt 30.09.2008 koostatud geodeetilist alusplaani töö nr GEO-220-08.

Planeeritava ala asukoht on antud kaardil 1.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeritav ala asub Karlova linnaosas Raua ja Vaba tänavate nurgal korruselamute maa ja väikeelamute maa vahelises tsoonis. Kontaktvööndi hoonestuslaad ja arhitektuur on kaootiline ja korrapäratu.

Kavandatava uushoone põhimaht ja kohustuslik ehitusjoon on detailplaneeringuga määratud Raua tänava äärsele krundipiirile väljakujunenud Raua tänava ehitusjoonele.



Vaade Raua tänavalt planeeringualale

Raua tn 10 krundi detailplaneering



Vaade planeeringualalt Raua-Vaba tänavate ristmikule



Vaade Raua-Vaba tänavate ristmikult planeeringualale
Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on graafiliselt esitatud kaardil 2.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualal asub üks krunt katastritunnusega 79508:060:0001. Kinnistu pindala on 931 m² ja kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Kinnistu on hoonestamata ja liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Raua 8A krundi veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud ühisveevärgi ja -kanaliseerimise baasil Vaba tänavast läbi Raua 10 kinnistu. Kokkuleppeid maakasutuse kitsenduse kohta planeeritava Raua 10 krundil ei ole.

Krunt on haljastatud üksikute puudega.

Olemasoleva olukorra iseloomustus on esitatud graafiliselt kaardil 3.

4. PLANEERIMISE LAHENDUS

4.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Krundi piire käesoleva detailplaneeringuga tänavate ega naaberkinnistute suhtes ei muudeta.

Lähtudes Tartu linna üldplaneeringust muudetakse Raua 10 kinnistu olemasolevat elamumaa sihtotstarvet ärimaa sihtotstarbeks.

Planeeringueelne ja planeeringujärgne maakasutus on toodud tabelis 1 "Maakasutuse koondtabel".

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress	Planeeringueelne maakasutus	Planeeringujärgne maakasutus	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala
Raua tn 10	100% elamumaa (E)*	100% ärimaa (Ä)**	931 m ²	931 m ²

*E – elamumaa 001;

**Ä – ärimaa 002.

Maakasutuse sihtotstarbed on määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse määramisel on aluseks võetud Tartu linna üldplaneering ning lähiümbruse hoonestuse analüüs.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala uue ärihoone projekteerimiseks ja püstitamiseks. Lubatud on üks hoone suurima ehitusaluse pindalaga 350 m² ja maksimaalse suhtelise kõrgusega 9 m.

Hoonestusalasse jäävad betoonist vundamendi taldmikud (auto estakaad) Raua ja Vaba tänavate nurgal on ette nähtud likvideerida.

Planeeritavale krundile on lubatud püstitada ja rajada järgmiste kasutamise otstarvetega hooned:

1. 12130 – toitlustushooned;
2. 12200 – büroo- ja administratiivhooned;
3. 12300 – kaubandus- ja teenindushooned, välja arvatud bensiinjaama hoone (12316) ja sõidukite teeninduse hoone (12332).

(Lubatud ehitiste koodid ja kasutamise otstarbe nimetused on esitatud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.)

Krundi ehitusõigused on näidatud kaardil 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Raua tänava äärselt väljakujunenud ehitusjoonest.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on antud kaardil 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringu lahendus ei muuda olemasolevate tänavate punaseid jooni. Säilitatakse Vaba tänav olemasolevana, kus sõidutee laius on 6 meetrit (sõiduridadega 3 m + 3 m) ja jalgteede (mõlemal pool sõiduteed) laius on 1,1 – 1,3 meetrit. Vaba tänava ristlõige on antud kaardil 4.

Raua tänava liikluskorraldus on lahendatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse poolt kooskõlastatud “Tartu, Raua tänava (Sõpruse pst. - Tehase tn.) rekonstrueerimise tehnilisele projektile” (projekteerimistingimused PTR-08-074).

Planeeritavale Raua 10 krundile on lubatud juurdepääs Vaba tänavalt nii parem- kui vasakpöördega. Normidekohane parkimine on lahendatud krundil avatud parklaga, lisakohtade projekteerimine on lubatud hoone mahus. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003.

Tabel 2. Kruntide parkimisarvutus ja planeeritud parkimiskohtade arv

krunt	planeeritud kinnistu sihtotstarve	ehitiste liigid krundil	max. suletud ² brutopind m	normeeritud parkimiskohti	planeeritud parkimiskohti
Raua 10	100 % ärimaa	Uus, väikese küllastajate arvuga asutus	700	4	6

Liikluskorralduse põhimõtted ja parkimine on näidatud kaardil 4.

4.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt VV 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-3.

4.6. Arhitektuurinõuded

Ehitistele esitatud arhitektuurinõuded on antud kaardil 4.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundile on kavandatud hoonestusalasse jääva kahe arukase ja krundi juurdepääsu kõrvale jääva õunapuu likvideerimine ning uute istutatavate puude asukohad. Istutatavate puude läbimõõt 1,5 m kõrguselt peab olema vähemalt 5 cm.

Krundile kavandatud parkla tuleb katta kõvakattega.

Krundil põhjaküljele (Raua tn 8a sissesõidutee ääres) on planeeritud hekk koos võrkaiaga. Krundi idaküljele (Raua tn 10 ja Vaba tn 44a vahelisele krundipiirile) on ettenähtud 1,6 meetri kõrgune plankaed. Tänavate äärsed piirded ja nende ulatus lahendada projekteerimise käigus maksimaalse kõrgusega kuni 1,6 meetrit.

Prügikonteinerid on kavandatud oma krundile juurdepääsu kõrvale kõvakattega alusele.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on näidatud kaardil 4.

4.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Kõikide olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude ning -rajatiste asukohad on näidatud kaardil 5. Soojarustuse liitumine olemasoleva kaugküttetorustikuga on näidatud kaardil 6.

4.8.1. Olemasolev olukord

Olemasolevas situatsioonis planeeritaval Raua tn 10 kinnistul liitumised tehnovõrkudega puuduvad. Kinnistut läbivad Raua 8a kinnistule kuuluvad veevarustuse ja reoveekanaliseerimise trassid.

4.8.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt 08.09.2008 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 150268. Arvestatud on "Tartu, Raua tänava (Sõpruse pst. - Tehase tn.) rekonstrueerimise tehnilist projekti" köide III - elektri-, tänavavalgustuse- ja sideliinid (Priimus-Projekt OÜ töö nr 11-EVS-09).

Detailplaneeringualale kavandatavate objektide elektrivarustuseks on ettenähtud krundi piirile vundamendil 0,4 kV trnsiitkapp koos liitumiskilbiga. Liitumiskilbi asukoht on näidatud kaardil 5 ja liitumine olemasoleva elektrivõrguga kaardil 7. Krundisise välisvalgustus lahendada projekteerimise staadiumis. Kõik elektritoited (nii krundivälised kui ka krundisisesed) näha ette maakaabliga. Kõik peale detailplaneeringu kehtestamist koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

4.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 03.09.2008 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/861. Arvestatud on "Tartu, Raua tänava (Sõpruse pst. - Tehase tn.) rekonstrueerimise tehnilist projekti" köide II - vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise torustikud (Akvalius OÜ töö nr VK-0903).

Kinnistule on planeeritud veevarustus Vaba tänava veetorustikust De 110 ning reovee eesvooluks on planeeritud Vaba tänava kanalisatsioonitorustik De 315.

Planeeritaval krundil asuvad Raua tn 8a vee ja kanalisatsiooni ühendustorustikud on ettenähtud säilitada.

4.8.4. Sademevesi

Sademevesi on lahendatud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt 03.09.2008 a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/861. Arvestatud on "Tartu, Raua tänava (Sõpruse pst. - Tehase tn.) rekonstrueerimise tehnilist projekti" köide II - vee-, sademevee ja reoveekanaliseerimise torustikud (Akvalius OÜ töö nr VK-0903).

Planeeringuala sademevee eesvooluks on planeeritud Vaba tänava sajuveekollektor De 500. Krundi liigvee naaberkinnistutele valgumise vältimiseks rajada Raua tn 8a ja Raua tn 10 ning Vaba tn 44a ja Raua tn 10 kinnistute piiridele madalvundamendil piirdeaiad. Vundamendi maapealne osa peab olema pinnasest 10-20 cm kõrgem.

Kinnistutele Raua tn 8a ja Vaba tn 44a on jäetud võimalus liituda Raua tn 10 krundi kirdenurka planeeritud sademevee kaevu.

4.8.5. Soojavarustus

Detailplaneeringuala ei jää Tartu linna üldplaneeringuga määratud kaugkütte piirkonda. Käesoleva planeeringuga on lubatud soojavarustus lahendada nii lokaalselt kui ka kaugkütte baasil.

Kaugkütte baasil lahendada soojavarustus Kuu-Raua tn soojatorustikust eelisoleeritud maa-aluse seotud torusüsteemina vastavalt standardile EVS-EN13941:2006. Soojusvõrgu ehitamine peab toimuma AS Tartu Katlamaja esindaja tehnilise järeelvalve all.

Soojavarustuse lahendamisel on arvestatud AS Tartu Katlamaja poolt 29.08.2008 a väljastatud tehniliste tingimustega nr 114/08.

4.8.6. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtukoht (hüdrant) on planeeritud Raua ja Vaba tänavate nurgale Raua 10 poolsesse ristmiku nurka.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- selgelt on piiritletud eraala territoriaalsus, sisehoov võimaldab rakendada video- ja naabrivalvet;
- juurdepääsud kinnistule on minimaliseeritud;
- liikumisteed on konkreetselt määratletud ja valgustatud.

Lisaks eeltoodule on hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- hoonete ja rajatiste juures kasutatavad värvid ja materjalid oleksid atraktiivsed;
- hoonete ja rajatiste materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende, lukkude jms. elementide kvaliteedile.

4.10. Servituutide vajadus ning muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Planeeringuga tehakse ettepanek seada kinnistule Raua tn 10 liiniservituut (vee- ja kanalisatsioonitrassid) kaardil 5 näidatud ulatuses.

Kõikidele tehnorajatistele kehtivad seadusest tulenevad kaitsevööndid. Nii maapealsete kui -aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrust nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord";
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr 213 „Surveseadmete kaitsevööndi ulatus“.

4.11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte ega kavandata keskkonnaohtlikku tegevust.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisisest kõvakattega alusele (vt. kaart 4). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse krundiomaniku ja võrguvaldajate omavaheliste kokkulepete alusel.

Juhul, kui ehitustööde käigus rikutakse tänavate katteid või muudetakse nende senist olukorda, peab selle vähemalt samaväärsena taastama ehitustöid teostanud isiku poolt.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

**6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ
VÕRGUETTEVÕTETEGA**

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	07.09.09	Neeme Nurmoja juhtivinspektor	Kaart 4	
Tartu LV LMO	15.09.09	Mati Raamat	Kaart 4	
Tartu LV AEO arhitektuuriteenistus	07.09.09	Tiit Sild	Kaart 4	

OÜ Jaotusvõrk - 07.09.2009, juhtivspetsialist Enn Kitsnik (kaart 5);

AS Tartu Keskkatlamaja - 07.09.2009, arendus- ja haldusinsener Ülar Roose (kaart 5);

AS Tartu Veevärk - 07.09.2009, arendusjuht Peeter Pindma (kaart 5).