

Ülejõe linnaosa, Tartu linn

Raatuse tn 47 krundi detailplaneering

1. köide - planeering

Töö nr A111-117-11

Planeerija	Tellija	Huvitatud isik
Realarhitektid OÜ Kosemetsa 14, 12012 Tallinn	Tartu Linnavalitsus Raekoda, 50089 Tartu	OÜ Raatuse maja Puiestee 71a, 51009 Tartu
Ralf Tamm, arhitekt tel: 56 622 611 ralf@arhitektid.ee	Ingrid Perner, planeerija tel: 73 61 261 Ingrid.Perner@raad.tartu.ee	Robert Jaani, juhatuse liige tel: 50 43 664 robert@hilaris.ee

Töögrupp

Realarhitektid OÜ Kosemetsa 14 12012 Tallinn reg.k 10844489 MTR EP10844489-0001	Raamprojekt OÜ Aasa 5-4, 63304 Põlva reg.k 10945894	OÜ Eltam Mammaste 63211 Põlva reg.k 10533430 MTR EL10533430-0001	Joonwerk OÜ Rosma küla Põlva vald 63221 Põlvamaa reg.k 11043780 MTR TEL001040, EEP000779, FPR000171
Ralf Tamm tel 56622611 ralf@arhitektid.ee	Urmet Kaarest tel 7993370 info@raamprojekt.ee	Mati Ivandi tel 5112626 mati.ivandi@eltam.ee	Joonas Tuuling tel 53461133 joonas.tuuling@mail.ee

Tartu 2011

SISUKORD

I SELETUSKIRI	lk nr
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5. Krundi ehitusõigus	5
6. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
9. Ehitistevahelised kujad	7
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	9
12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	10
13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	10
14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
15. Servituutide vajaduse määramine	11
16. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine	11
17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused	11
19. Planeeringu elluviimise võimalused	11

II KAARDID

1. Situatsiooniskeem	M 1:2000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Kontaktvöönd - planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	M 1:1000
4. Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500
6. Mahuline illustratsioon	

III Lisad

1. Fotod planeeringualast, 2 lehte
2. Koormusindeksite analüüs
3. Nähtavuskolmnurga analüüs
4. Insolatsiooni analüüs

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Käesolev detailplaneering on algatatud Tartu Linnavolikogu otsusega nr 95, 08.07.2010, eesmärgiks ehitusõiguse määramine krundile äriefunktsiooniga korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijaks ning krundi Raatuse tn 47 omanikuks planeeringu algatamise hetkel on OÜ Raatuse maja (esindaja Robert Jaani).

Lähtedokumendid

- Raatuse tn 47 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine - Tartu Linnavolikogu otsus nr 95, 08.07.2010

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geoprojekt (litsents 340MA) poolt koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr Gpr 844/10, 09.10 mõõtkavas 1:500)

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta (1. köide - Detailplaneering) kuuluvast seletuskirjas ja joonisel 4 (Põhijoonis). Planeeringu joonised ja seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon on toodud planeeringu teises köites (2. köide – Detailplaneeringu lisad).

Detailplaneeringu töögrupp:

Planeerija:
Ralf Tamm, Realarhitektid OÜ

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus, kaugkütte lahendus
Urmet Kaareste, Raamprojekt OÜ

Elektrivarustuse lahendus:
Mati Ivandi, Eltam OÜ

Sidevarustuse lahendus:
Joonas Tuuling, Joonwerk OÜ

Detailplaneeringu tellija:
Tartu Linnavalitsus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik:
OÜ Raatuse maja, Robert Jaani

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Raatuse tn 47 krunti (katastriüksuse tunnus: 79514:021:0051) suurusega 362m² ja osaliselt Raatuse ja Pika tn tänava ala.

Krunt on hoonestamata rohumaa, kõrghaljastus puudub. Krunt on tänavate poolt ümbritsetud asfalteeritud kõnniteedega, naaberkrundi (Raatuse tn 49) piiril paikneb puitlippaed.

Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.43-33.30, krundi tänavaäärne osa on ühel kõrgusel kõnniteega ning õuepoolne osa naaberkinnistu õueala kõrgusega, mis on ca 0,5m madalamal.

(Vt. joonis 2 – olemasolev olukord ja Lisa 1 – fotod olemasolevast olukorrast, mai 2010)

Olemasoleva olukorra andmed krundi kohta

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Raatuse tn 47 Tartu	79514:021:0051	362 Õuema	75% Elamumaa 25% Ärimaa

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast ca 0,5 km kaugusel Ülejõe linnaosas.

Ajalooliselt välja kujunenud Raatuse tänava äärne tihe hoonestusfront on viimastel aegadel kaotanud terviku, st et mitmetel kruntidel on hooned lammutatud ja tänava äärde on jäänud tühjad augud. Ka planeeritav krunt Raatuse 47 on üks selline tühimik Raatuse-Pika tänava nurgal, mis on linnaehituslikult oluline punkt ning väärib nurgalahendusena väärikat hoonestust.

Kontaktvööndi hoonestuse struktuur on erinev. Raatuse tn äärne (planeeringuala vastu jääv) kruntide tänavapoolsetel piiridel paiknev hoonestus on valdavalt 2-3- korruseline, viilkatustega, telliskivist ja krohvitud välisseintega kõrge sokliga kohati kinnise hoonestusviisiga hoonefront (üksikelamud ja korterelamud), mille taga paiknevad paralleelselt Raatuse tänavaga 5-korruselised lamekatustega paneelmajad-korterelamud.

Oluline domineeriv ja planeeringualaga visuaalselt seotud hoonemaht on Raatuse tn ühiselamu (Raatuse 22), mis oma 6-korruselise mahuga ja liigendatud krohvitud fassaadiga tuleb selgelt esile kogu Raatuse tänava koridoris tervikuna. Ühiselamu hoonestusjoon on tänavajoonest kaugemale krundi sügavuse poole lükatud, krundi Pika tn poolne külg on haljasalaks jäetud.

Ajalooliselt säilinud 2-3-korruseline hoonefront:

- Raatuse 49,51,55 (riiklik arhitektuurimälestis), 57 kruntidel (samal tänavapoolel), 37 ja 41 (teisel pool Pika tn ristmikku)
- Raatuse 64,74 (tänavavaastapoolel, veidi eemal)
- Pikk tn 22 (eemal, teisel pool Raatuse tn ristmikku)

Uusehitised lähinaabruses:

- Raatuse 61 (sama tänavafondi osa – 3-4-korruseline elu-ärihoone)
- Raatuse 60 (tänavavaastapoolel – 2-korruseline elu-ärihoone)
- Raatuse 22 (diagonaalselt üle ristmiku – 6-korruseline ühiselamu)
- Uus tn 3 (5-korruseline paneelilamu otsaga Pika tn ääres)

Tühjad on käesoleval hetkel krundid:

- Raatuse 41, 45, Pikk 33 (vastaskrundid üle Pika tn)
- 58,62 (vastaskrundid üle Raatuse tn).

Naaberkinnistutele on tühjade kohtade asemele ehitamise eesmärgil töös või kehtestatud detailplaneeringud, mis kavandavad 4-5-6 - korruselise hoonestust:

- *Raatuse tn kruntide 58,60,62,64,68,72,74,82 detailplaneering*, OÜ Tartu Arhitektuuribüroo töö nr AB 11/04, 2004
- *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering*, Eesti Veeprojekt OÜ, Urban Mark OÜ, Liiklusbüroo OÜ, töö nr 07-06, 2009
- *Pikk 40, 42 detailplaneering*, OÜ Elkabet, kehtestatud 02.06.1998, LV korraldus nr. 1702

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Raatuse tn elamutega hoonestatud maaüksused, mis paiknevad planeeringuala vastas, on väikesed (peamiselt suurused alla 600m²) ja tänava maa-ala suhtes pikliku kujuga. Teised kontaktvööndisse jäävad äri- ja ühiskondlike hoonete krundid on märgatavalt suuremad.

Planeeringuala on kesklinna piirkonna vahetus läheduses. Lähim pood on Raatuse Kaubamaja, mis jääb planeeringualast ca 200m kaugusele, lähim kool (Raatuse Gümnaasium) ja klubi Illusioon jäävad paarisaja meetri raadiusesse. Lähimad rekreatsioonialad – puhke- ja mängualad asuvad Emajõe-äärses rohevööndis, milleni on tänavaid pidi liikudes ca 350 meetrit.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Säilib olemasolev krundijaotus.

5. KRUNDI EHITUSÕIGUS – vt kaart 4 – Planeeringu põhijoonis.

6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud *Raatuse tn lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tn vahelise lõigu hoonestustavast* – hoone põhimäht on planeeritud tänavajoonele.

Sisseaste on planeeritud hoone 1. korruse lõunaosas parkimiskohtade mahutamiseks. Samuti on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustatus, nähtavuskolmnurk) ja parkimiskohtade vajadusega, mis on paigutatud maapinna tasandile osaliselt hoone alla. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntide tänavapoolsetele piiridele. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Pikk ja Raatuse tänavad on kahe-suunalise liiklusega, kahepoolsete kõnniteedega asfaltkattega tänavad. Pikk tn - Raatuse tn ristmik on reguleerimata, peatee on Pikk tn. Raatuse ja Pikk tänavad on bussiliiklusega tänavad. Pikk tänaval on, planeeringualaga külgneval lõigul, piiratud sõidukite liiklemiskiirust liiklusemärgiga 351 "Suurim kiirus" 30km/h. Raatuse tänaval on ristmiku ees kesklinna suunas eesõigusemärk 222 "Peatu ja anna teed".

Planeeritava hoone rajamisel peab vastama Pikk tn - Raatuse tn ristmikul nähtavuskolmnurk standardi EVS 843:2003 "Linnatänavad" p 8.2.3 (Nähtavuskaugus ristmikel) tabel 8.5. nõuetele, mistõttu tuleb liiklusohutuse tagamiseks tagada hoone esimese korruse sisseaste abil standardikohane nähtavuskolmnurk Pika tänava pool 8x70m. Lisaks tagada ristmiku liiklusohutust tagavad meetmed: sõidukiiruse vähendamine Raatuse tänaval ja stopp-märk ristmikul. Ka hoone ehitamise ajal peab nähtavus olema tagatud tellingute võimalikult lühiajalise kasutamisega.

Pikk tn - Raatuse tn ristmiku täpsem liikluskorralduslik lahendus antakse tööprojektiga. Kuna ristmiku maa-ala on piiratud, siis seatakse planeeringuga tingimus, et krundi Raatuse 47 igakordne omanik ei sea takistusi reguleeritava ristmiku rajamisega seotud vajalike taristute kinnituste fikseerimiseks maja külge.

Sõiduteede ja jalakäijate liikumissuundade osas muutusi ei planeerita, liiklusskeemis näeb käesolev planeering ette sõidukite juurdepääsu planeeritavale krundile Pika tn poolt, mille kohal tuleb tänava äärekivi alandada. Muus osas tänavate kõrgusarve ei muudeta. Lisaks on planeeritud jalakäijate juurdepääs Raatuse tn poolt naaberkinnistu piiri kõrvalt.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad – vahevöönd.

Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv:

Parkimisvajadus	krt arv/ suletud brutopind	Parkimis- normatiiv	Parkimiskohtade arv
3 ja enamatoaline krt	6	0,9	5,4=6
Äripind	95	1/150-160	0,7=1
KOKKU			7

Parkimiskohad on paigutatud krundi lõunaossa, osaliselt kavandatava hoonemahu alla – 1.korrusel on parkimise jaoks sisseaste.

Vt joonis 4 – Planeeringu põhijoonis.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada asjaoluga, et äripinna teenindamine, näit. kauba laadimine, tänavalt ei ole lubatud, vaid peab olema lahendatud omal krundil.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringulahenduse kontseptsioon on aktiivsele tänavaäärsele linnakeskkonnale omaselt tihedalt hoonestatud krundid, kus haljastuse osakaal on väike. Olemasolevat kõrghaljastust ei ole, krundil kasvab muru. Planeeringujärgselt sillutada avatud parkimisala osaliselt murukiviga. Rõdudel ja terrassidel kasutada konteinerhaljastust. Uusi piirdeid krundile planeeritud ei ole, naaberkrundi Raatuse 49 piiril säilib olemasolev puitpiire.

Sademeveed kogutakse oma krundil ja suunatakse tänava kanalisatsioonivõrku, naaberkinnistutele sademevete juhtimine on keelatud.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

Vt joonis 4 – Planeeringu põhijoonis.

9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315) ning Eesti Standard EVS 812-7:2007 - Ehitiste tuleohutus - sätestavad, et juhul, kui hoonetevaheline kuja on vähem, kui 8 meetrit, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritava hoone minimaalne vahekaugus naaberhooneni (Raatuse 49) on 4,3m. Sellest lähtuvalt peab planeeritava hoone kirdepoolne sein olema projekteeritud tulemüürina.

Planeeritava hoone min tulepüsivusklass on TP-1.

10. TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE ASUKOHAD

Lähtedokumendid

1. AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused INF/18 10.01.2011
2. AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused 02/11 18.01.2011
3. OÜ Jaotusvõrgu Tartu Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.187777 07.01.2011.a.
4. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused nr. 16444108.

Sademeveekanaliseerimine

- Olemasolev olukord

Planeeritava ala piirile on ehitatud sademeveetorustik De200 SN8.

Planeeritud lahendus

Planeeritavalt alalt kogutava sademevee vooluhulk $Q=2,8$ l/s

Planeeritava ala sademevesi juhitakse kinnistu piiril asuvasse sademevee kontrollkaevu. Alalt kogutav sademevesi ei vaja puhastamist õli-liivapüünises. Kinnistusesine kanalisatsioonitorustiku paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Kinnistul olemas olevad sademeveekanaliseerimistorud tuleb likvideerida.

Kinnistult Raatuse 47 kogutav sademevesi suunatakse rajatava torustiku De200 abil Pikk tn ol. olevasse torustikku. Ühendus magistraaltoruga teha kolmiku abil, ilma kaevuta. Varem välja ehitatud sademeveekanaliseerimistoru Raatuse 49 ühendamiseks jäetakse kasutusest välja. Rajatav Raatuse 49 kinnistu sademeveekanaliseerimistorustik teenindab ka Raatuse 47 kinnistul asuvat restkaevu. Raatuse 47 kinnistut läbivale torustikule luuakse servituut.

Olmekanaliseerimine

- Olemasolev olukord

Planeeritava ala piirile on ehitatud olmekanaliseerimistorustik De160 SN8, kontrollkaev on paigutatud planeeringualale kavandatava hoone alla.

Planeeritud lahendus

Planeeritavalt alalt kogutava olmereovee vooluhulk $Q_{\text{kesk}}=3,0$ m³/d; $Q_{\text{max}}=0,6$ m³/h

Planeeritava ala olmereovesi juhitakse kinnistu piirile rajatavasse kontrollkaevu. Olemasolev torustik ehitatakse ümber, olemasolev kaev likvideeritakse ja uus paigaldatakse väljapoole planeeritavat hoonestusala. Planeeritaval alal pole allapoole paisutuskõrgust jäävaid reoveeneelusid. Kinnistusesine kanalisatsioonitorustiku paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Vesivarustus

- Olemasolev olukord

Planeeritava ala piirile on ehitatud veevärgi torustik De32 PN10

Planeeritud lahendus

Varem välja ehitatud veetorustiku läbimõõt (De32) ei vasta planeeritavale alale kavandatava hoone veevajadusele. Rajatakse uus torustik De40 PN10 olemasoleva torustiku De32 asemele. Planeeritava ala piirile paigaldatakse maakraan DN32. Hoonesisendile paigaldatakse veemöödusõlm.

Orienteeruv veevajadus planeeritavale alale on $Q_{\text{kesk}} = 3,0 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{\text{max}} = 0,6 \text{ m}^3/\text{h}$.

Planeeritava ala tuletõrjeveega varustamine toimub olemasolevate tuletõrjehüdrantide baasil (lähim hüdrant asub Pikk tn 47 ja 49 vahel, ca 150 m kaugusel planeeritavast alast).

Kinnistusesine veetorustiku paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojavarustus

- Olemasolev olukord

Planeeritaval alal ei asu kaugkütte torustikku. Olemasoleva kaugkütte torustik kulgeb Raatuse tn-l

Planeeritud lahendus

Orienteeruv võimsus küttele $N=35 \text{ kW}$, soojale tarbeveele $N=135 \text{ kW}$, ventilatsioonile $N= 10 \text{ kW}$

Planeeritavale alale ehitatakse kaugkütte torustik eelisoleeritud terastorudest lähtudes Raatuse tn olemasolevast torustikust DN200. Soojasõlm paigaldatakse 1. korruse tehnilisse ruumi, torustiku sisendile paigaldatakse soojusarvesti. Kaugküttetorustiku kulgemine lahendatakse lühimat teed pidi lähtudes Raatuse tn-l asuvast linna kaugküttetorustikust kuni hoone tehnilise ruumini. Olemasolev kaugküttetorustik asub sõidutee kõnniteepoolses servas ja kaevik kulgeb enamasti kõnnitee all. Sideühendus Raatuse tn-l asuvast kaevust teostatakse sõidutee all kinnisel meetodil.

Elektrivarustus

- Olemasolev olukord

Käesoleval hetkel puudub krundil Raatuse 47 vajalik elektriühendus.

- Planeeritud lahendus

Võrguühenduse lubatud maksimaalne läbilaskevõime vastavalt tehnilistele tingimustele on $3 \times 200 \text{ A}$ (arvutuslik võimsus $\sim 125 \text{ kW}$). Raatuse 47 detailplaneeringuala objektide elektrivarustuseks paigaldatakse krundi Raatuse tn. poolsele piirile vundamendil $0,4 \text{ kV}$

transiitkaablikapp koos 2-kohalise liitumiskilbiga. Planeeritavate objektide toited liitumiskilpidest objektide peakilpidesse on ette nähtud ehitada maa-aluste kaablitega. Transiitkaablikapile ja liitumiskilbile on hoone fassaadile ette nähtud orv mõõtudega K*L*S min. 900* 1000*350mm.

0,4 kV transiitkapi toide on ette nähtud 10/0,4 kV komplektalajaama "Indreku" 0,4 kV jaotusseadme reserviidrilt maakaabliga.

Sidevarustus

- Olemasolev olukord

Käesoleval hetkel puudub krundil Raatuse 47 vajalik sideühendus.

- Planeeritud lahendus

Sidevarustuse osa projekteerimisel on aluseks Elion Ettevõtted AS poolt välja antud tehnilised tingimused nr. 16444108.

Ehitada siledaseinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine alates Raatuse tänava kaablikanaliseerimisest hoonesse. Kaablikanaliseerimise paigaldada 4 kiuline optiline kaabel sidekaevus 320 (Raatuse-Pika tn nurgal) olevast jätkust hoonesse. Hoones otsastada kaabel nõrkvoolujaotlas. Kaablikanaliseerimise Raatuse tn all kulgev lõik rajada kinnisel meetodil.

11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Hoonestamise ja parkimisala projekteerimisel näha ette, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele. Kinnistu kanalisatsioon on lahkvoolne. Puhastatud sademeveed juhitakse krundiga piirneva tänava sademeveekanalisatsioonivõrku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse kruntidele kaardil nr 4 näidatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

Jäätmete veopiirkond on nr 6.

Planeeritav hoone varjab osaliselt naaberkinnistu Raatuse 49 otsaseinas paiknevate akende päikesevalgust – vt insolatsiooni analüüs Lisa 4. Samas on insolatsioonitingimused kõikidele Raatuse 49 korteritele loetud pärast planeeritava hoone ehitamist rahuldavaks, insolatsiooni pikkus üle 3 tunni ning kõigi korterite esialgsest insolatsioonist säilib üle 50%. Alus: EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ – p. 4.3.3 ja 5.2.2

12. VAJADUSE KORRAL ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Planeeritavast krundist 35m kaugusel asub riiklik arhitektuurimälestis Raatuse 55, mille kaitserežiimi muutmiseks või täpsustamiseks vajadus puudub.

13. VAJADUSE KORRAL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE

Vajadus puudub.

14. EHITISE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Raatuse tn 47 planeeritav hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning atraktiivsed. Naaberkinnistu Raatuse 49-poolne sein peab olema valgust peegeldavast materjalist.

Arheoloogilise väärtusega kultuurikihi avastamisel ehitustööde käigus tuleb teha vajalikud uuringud.

Planeeringuga seatakse krundile korterite ja äripinna ehitusõigus, mille hulk lähtub Raatuse tänaval lähiümbruses väljakujunenud kesklinna piirkonnale omase tihedusest. Planeeringujärgse 6 korteri ja 1 äripinna korral on koormusindeksiks planeeritaval krundil 52 m²/krt kohta. Koormusindeksite skeem lähialas on toodud Lisas 1.

Arhitektuurinõuded

Lubatud korruselisus	min 3, max 4 (4.k täisehitus kuni 60%)
Plan korterite arv	6
Plan äripindade arv	1
Katusekalle	0-40 kraadi
Katusekatte materjalid	rullmaterjal, plekk, katusekivi
Välisviimistluse materjalid	tellis, krohv, puit, klaas
Kohustuslik ehitusjoon	Planeeritud Pika ja Raatuse tn-poolsetele krundi piiridele. Lamekatusega projekteeritava maja puhul peab 4. korruse Raatuse tn poolne tagasiaste olema vähemalt 1,5 m kohustuslikust ehitusjoonest
Tagasiaste	1. korruse tagasiaste parkla osas ja Pika tn pool nähtavuskolmnurga tagamiseks
+ - 0.00	33.40

Keelatud on:

- projekteeritava hoone treppide ja panduste ulatumine tänavamaale
- rammvaiade kasutamine vundamendi ehitusel

15.SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Vajadus puudub.

16. VAJADUSEL RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA- ALADE MÄÄRAMINE

Vajadus puudub.

17. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Planeeringuala on elava kasutusega, põimunud on äri- ja elufunktsioon, mis tagab ala kasutamise ööpäevaringselt. Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist kõikides osades ning alale ei jää „pimedaid“ umbsoppe. Planeeritav ala on valgustatud – Raatuse ning Pikk tänav on hästivalgustatud ning siseõu avatud ning nähtav.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- Hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve)
- Elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel
- Korrashoid
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

18.MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringuga ette ei nähta.

19. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Juurdepääsu krundile rajab ja krundi hoonestusõiguse realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja.

Tehnovõrkudega liitumise tööde teostamise tagab krundivaldaja vastavalt kokkulepetele võrguvaldajatega.

Tänavate maa-alal rekonstrueerib krundivaldaja ehitustööde käigus kannatada saanud tee ja kõnnitee katendid.

Seletuskirja koostas:

Ralf Tamm
Volitatud arhitekt IV
29.05.2012