

PLANEERINGU KOOSSEIS. Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeringu üldpõhimõtted	6
4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus	6
4.2. Arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele	6
4.3. Tänavate maa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
4.4. Haljastuse põhimõtted	7
4.5. Servituudi määramise vajadus	7
5. Planeeringu lähteseisukohad	8
6. Muinsuskaitse eritingimused	12

Graafiline osa. Kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1:5000	lk 14
2. Olemasolev olukord, M 1:500	lk 15
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed, M 1:2000	lk 16
4. Planeeringu põhikaardi eskiislahendus, M1:500	lk 17
5. Detailplaneeringu eskiislahendust illustreeriv joonis	lk 18

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi omaniku Aaretemaa OÜ volitatud esindaja Arlis Narusberk.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 03. 04. 2007. a. korraldus nr 426 Kalevi 52 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta ning OÜ Marksi Projekt poolt koostatud töö „Muinsuskaitse eritingimused Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kalevi 52 krunt kaheks ja määrata ehitusõigus uuele moodustatavale krundile üksikelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala asukoht on toodud kaardil nr 1 ja 3.

Planeeringu eskiislahenduse koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud K&H AS poolt (litsents nr 174 MA) 2007. aasta jaanuaris koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 07G4824).

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult kinnistut Kalevi 52 ning osaliselt Kalevi tänava maa-ala.



Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu linnas

- Kalevi 52 krundil asuv puithoone on arhitektuurimälestis (reg nr 7097), mis on ehitatud ilmselt 19.sajandi esimesel poolel. Kalevi 52 elamu on riikliku kaitse all olev kinnismälestis, millele kehtib kaitsevöönd 50 meetrit.

Andmed kinnismälestise kohta on võetud Tartu linna üldplaneeringust.

Kaitsevööndis lubatavad tegevused on reguleeritud muinsuskaitseseadusega.

Kalevi 52 olemasoleva hoone puhul on tegemist väikese kahekorruselise (1 korrus + katusekorrus) ristpalkehitisega, mille katusehari on paralleelne Kalevi tänavaga. Muid arhitektuuriväärtuslikult olulisi detaile krundil pole. Krundi idaosas asub veel kunagise kasvuhoone vundament, mille asukohale on planeeritud ehitada uus elamu. Kalevi tänava äärsel puumaja restaureerimist on juba alustatud.

Krunt on võsastunud ja risu täis, aias kasvavad õunapuud ja kased on vananenud. Puudest on planeeringualal ainsana heas korras loodepiiril kasvav tamm. Aia piirded (välja arvatud Kalevi tänavaga külgnev piire) on uued.

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt Kalevi tänava poolt krundi kirdepiiri suunas. Maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 5,2 meetrit. Kalevi 52 krundi absoluutkõrgused jäävad ca 43,78 – 38,52 vahele.

Juurdepääs planeeritavale alale on Kalevi tänavalt, kus on ühesuunalise liiklusega asfaltkattega tee ja asfalteeritud kõnniteed mõlemal pool sõiduteed.

Detailplaneeringuala krundil asuval olemasoleval hoonel on tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, küte) ühendus olemas.

Planeeringuala kuulub kaugkütte piirkonda.

3.Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt Tartu arheoloogilisse miljöopiirkonda (vt kaart nr 3), mille eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

Planeeringuala asub Karlova ja Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala piiril (vt kaart nr 3).

Planeeritavale krundile ulatub naabermaaüksusel paikneva kinnismälestise kaitsevöönd. Riikliku kaitse all olev kinnismälestis, mille 50 m kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale, on:

- Kalevi 63, arhitektuurimälestis, mälestise nr 7103 (Karlova mõisa ait), 19. saj.

Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoone ülevaade on graafiliselt fikseeritud joonisel 3.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Planeeritava ala ümber jäävad väikeelamumaa ning sotsiaal- ja teadushoonete maa, läheduses asuvad veel ärimaa ja üldkasutatavate haljasalade maa. Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil (kaart nr 3). Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt ühe- kuni kahekorruselised elamud.

Planeeringualasse jääb osaliselt edelas asuv ühesuunaline asfaltkattega Kalevi tänav. Sõidutee mõlemal küljel kulgevad äärekiviga eraldatud asfaltkattega kõnniteed. Olemasolevat liikluskorraldust Kalevi tänaval ei muudeta, planeeritud sõidukite juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt. Jalakäijate liikumissuunad olemasolevatel kõnniteedel jäävad paika. Põhjas asuvate kruntide põhjapiirile jääb kahesuunalise sõidutee ja asfaltkattega Lina tänav.

4. Planeeringu üldpõhimõtted

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Vastavalt 2006. aasta septembris Marksi Projekt OÜ poolt koostatud Muinsuskaitse eritingimustele Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks on lubatud krundi jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks, mille kasutamise sihtotstarbeks on määratud väikeelamumaa.

Hoonestusala ja krundi ehitusõigus on toodud kaardil 4.

4.2. Arhitektuurinõuded planeeritavale hoonele

Ehitise arhitektuurinõudeid vt kaardilt nr 4.

Uue hoone kavandamisel on eesmärgiks võetud vana ja uue dialoog, lugupidamisega vana suhtes. Uue hoone maht langeb piki mäekülge, mis tingib vana, olemasoleva hoone jäämise visuaalselt olulisemale kohale.

Uue hoone projekteerimisel mitte kasutada imiteerivaid materjale. Säilitada Kalevi tänava äärne olemasolev puumaja.

Arhitektuurinõuded ehitisele tuginevad 2006. aasta aprillis OÜ Marksi Projekti poolt koostatud 'Muinsuskaitse eritingimustele Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks'.

Kaevetöid krundil võib teostada ainult arheoloogilise järeelvalve all.

Uue hoone ehitusluba väljastatakse pärast olemasoleva elamu rekonstrueerimistööde lõpetamist (kasutusloa väljastamist).

4.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavaalal säilivad olemasolevad liikluskorralduse põhimõtted – jalakäijate ja sõidukite liikumissuunad. Kalevi tänaval planeeringuga muutusi ei planeerita, välja arvatud uus juurdepääs krundile tänavaalalt. Detailplaneeringu eskiislahendus näeb ette juurdepääsutee Kalevi 52 katastriüksusele Kalevi tänavalt, olemasoleva hoone lõunaküljelt.

Tartu linna 2005. aasta üldplaneeringu järgi asub planeeringuala vahevööndis. Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud krundisiselt, kahel krundil eraldi. Kummalegi elamukrundile on ette nähtud 2 parkimiskoha rajamine. Parkimiskohtade tinglik asukoht on näidatud põhikaardil, kuid see täpsustatakse hoone projektiga. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale Liikluseeskirjale.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele).

Liikluskorralduse ja juurdepääsu põhimõtted on toodud kaartidel 3 ja 4.

4.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse osakaal krundil on suhteliselt väike. Valdava kõrghaljastuse moodustavad vananenud õunapuud ja arukased. Säilitamist väärrib harilik tamm planeeringuala loodepiiril. Planeeringuala sisene haljastus lahendatakse eraldi projektiga.

Planeeringuala edelapiirile on kavandatud hekk, vähendamaks heitgaaside levikut naaberkrundile, kus tegutseb lasteaed.

Planeeringuala on piiratud puitaiaga. Tänaväärne piire vajab vahetamist, uue piirdena on seal ette nähtud plankaed. Detailplaneeringuala poolitavale krundi piirile ei ole soovitatav piiret rajada. Piirde soovil tuleb selle lahendus esitada arhitektuurse projekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.5. Servituudi määramise vajadus

Krundile positsiooninumbriga 1 nähakse ette teeservituudi vajaduse määramine juurdepääsu tagamiseks uusehitisele ja krundile positsiooninumbriga 2.

Servituudi asukoht on kajastatud kaardil nr 4.

GRAAFILINE OSA. KAARDID

LISAD