



OÜ Parem Paik
E.Wiiralti 39, Tartu
tel 51 59848
e-post: parempaik@hotmail.ee
www.parempaik.ee

Töö nr 12/10

Võru tn 59 krundi detailplaneering

Tellija: Heimar Kriiva

Tartu 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	4
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	4
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
5.6	Ehitistevahelised kujad	5
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	6
5.10	Servituutide vajaduse määramine	7
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	7
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	7
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	8

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	M 1:15 000	9
Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:5000	10
Joonis 3- Planeeringu ehitusmahtusid illustreeriv joonis		11
Kaart 1/4 - Olemasolev olukord	M 1:500	13
Kaart 2/4 - Põhikaart	M 1:500	14
Kaart 3/4 - Tehnovõrgud	M 1:500	15
Kaart 4/4 - Maakasutus ja kitsendused	M 1:500	16

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Võru tn 59 krundi kaasomanik Heimar Kriiva. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsus 11.08.2009. a korraldusega nr 889 "Võru tn 59 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine"

Detailplaneeringu eesmärk on Võru tn 59 krundile ehitustingimuste määramine äri-ja elamufunktsiooniga hoone ehitamiseks.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Avek Maa maamöödubüroo poolt 2010. a jaanuaris möödistanud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. AM-883/10

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Vaksali linnaosas, Võru tänava äärses elamu-ja ärihoonete piirkonnas. Võru tn 59 krundil paikneb planeeringu koostamise ajal üks viilkatusega kahekorruseline elamu ja puukuur. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud madalhaljastuse ning viljapuudega.

Krundi suurus on 2475m² ja sihtotstarve 10% ärimaa ja 90% elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 1/4*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Võru tänava äärses linna üldplaneeringus määratud segahoonestusega alal. Planeeritavat ala ümbritsevad valdavalt 2-korruselised äriruumidega elamud. Võru tänava äärne hoonestus asub valdavalt väljakujunenud ehitusjoonel. Hooned on kaldkatustega ja katuseharjaviilud paraleelsed Võru tänavaga. Võru tn 59 krundi lõunaküljes asub Võru tänava tupiktänav. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Võru tn 59 krundile korterelamu-ärihoone püstitamiseks jagatakse olemasolev krunt kaheks krundiks.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (*kaart 2/4*.)

Võru tn 59 krundile püstitatav korterelamu-ärihoone järgib läheduses asuvate hoonete korruselisust ja mahtusid. Kavandatava hoone kõrguse ja mahu määramisel on arvestatud, et see harmoneeruks naabruses asuvate hoonete kõrgustega.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusala on seotud krundi piiridega. Uushoonestusala määramisel on lähtutud naaberhoonete kaugustega Võru tänavast ning vajadusega säilitada võimalikult suures ulatuses krundil kasvavat kõrghaljastust. Tulenevalt krundi

kaasomanike soovist paigutatakse uus hoone ristisuunaliselt Võru tänavaga, et jätta olemasoleva ja planeeritava hoonete vahele maksimaalne vahekaugus. Võru tänava frondis paiknevad hooned on nii risti-kui pikisuunas, mistõttu on antud lahendus kooskõlas väljakujunenud situatsiooniga. Uushoonestusala on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on lahendatud Võru tänava tupiktänavalt.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus ühe korteri kohta 1 parkimiskoht (kahe korteri puhul 2 kohta). Hoone esimesele korrusele kavandatud vähese küllastajate arvuga äriruumi parkimismäär on 1/160 (s.o 1 koht), kuid standard soovib parkimiskohtade arvu vähese parkimiskohtade puhul suurendada. Antud juhul on parkimismääri suurendatud, et tagada parkimine nii äripinna töötajale kui kliendile. Parkimine on krundi siseselt ette nähtud kõvakattega alal.

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Võru tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb uushoonestusalal ette planeeritava hoone ja parkla alla jäävate viljapuude likvideerimise. Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata.

Olemasolev haljastus, mis ei jää kavandatava hoone või sissesõidutee alla, on kavas säilitada. Hoone projekteerimisel on soovitatav koostada haljastusprojekt. Krundi piiramisel tuleb Võru tänava ja tupiktänavaga poolseks piirdeaia kõrguseks määrata 1,2-1,5 m ning piirdena kasutada puidust vertikaalset lippaeda. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-kui lippaeda. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhikaardil (*kaart 2/4*).

5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale

esitatavad tuleohutusnõuded”, lisale 2 on planeeritud korterelamu-ärihoone puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Kujade ulatus vastavalt määruses toodud nõuetele.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Võru tn 59 krundi planeeritaval hoonel puuduvad ehitamiseks kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused. Olemasoleval elamul on võrguühendused olemas.

Vastavalt võrguettevõtjate tingimustele on krundile ette nähtud uute vee-ja kanalisatsioonitorustike, elektrikaabli ühendused, mis on näidatud tehnovõrkude kaardil (*kaart 3/4*). Krundil kogunev sademevesi immutatakse vastavalt Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele (nr INF/96) pinnasesse. Sademevee immutamise täpne tehniline lahendus (eeldatavasti imbüsteem vms) ja selle paiknemine krundil lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel. Arvestades Võru tn 59 krundi tasast reljeefi ja suure krundisisese murukattega haljasala olemasolu, on planeeritavalt uushoonelt (ehitusala pindalaga 140m²) ning parkla alalt kogutav sademevee kogus tagasihoidlik ning immutamiseks pinnase iseloomust tulenevaid takistusi ei esine.

Hoone ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoone arhitektuurist.

Tuletõrje vesi saadakse hüdrantist nr 262.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava elamu välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid

ning materjali kasutusi. Akende ja uste kujundus peab sobima piirnevate hoonete akende ja ustega. Välisviimistluses ei ole lubatud algsete matkivate materjalide kasutamine. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (*kaart 2/4*). Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmise vajadus määratakse Võru tn 59 krundil asuvale Võru tn 59b hoonesse suunduvale kanalisatsioonitorustikule. (*kaart 4/4*).

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);
- krundile sissepääsu piiramine;
- terrotoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad. (*kaart 2/4*).

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ehitusprojekti koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
------------------------------	---------	----------------------------	-------------------------------	----------

Lõuna Eesti Päästekeskus			
Tartu Veevärk			
Eesti Energia			
			

