

Seletuskiri.....	3
1. Üldandmed	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	3
1.2. Planeeringu tellija	3
1.3. Planeeringu koostaja	3
1.4 Töögrupp	3
2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta	3
3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4. Planeeringu lahendus.....	4
4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart.....	4
4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.2.1. Asukoha kirjeldus, kehtivad kitsendused, olemasolevate kinnistute ja naaberkinnistute piirid ning sihtotstarbed.....	4
4.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4.3.1. Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.	5
4.3.2. Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad.....	6
4.3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga.....	7
4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.	7
4.5. Kruntide ehitusõigus	7
4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.8. Ehitistevahelised kujad	8
4.9. Arhitektuurinõuded ehitistele.	8
4.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	9

LISAD:

Leht 1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
Leht 2 Planeeringu eskiis	M 1:500
Leht 3 Illustratiivsed vaated kavandatavast hoonestusest	

Seletuskiri

1. Üldandmed

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 12.06.2007 nr 757 Filosoofi 19b krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta.

1.2. Planeeringu tellija

Rending OÜ, esindaja Tõnu Ingermann

1.3. Planeeringu koostaja

Omandi OÜ

Aadress: Näituse 27, 50409 Tartu

Äriregistri nr: 10288752

Tel: 7 420 999

Faks: 7 384 017

1.4 Töögrupp

planeerija: Kristine Fenske

planeerija: Evelin Karjus

arhitekt: Ott Ojamaa

projektbüroo juhataja: Urmas Koch

2. Planeeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneeringu eesmärgiks on Filosoofi 19b krundile ehitustingimuste määramine kolmekorruselise korterelamu püstitamiseks, krundile juurdepääsu ja tehnovõrkude varustamise lahendamine ning Filosoofi 19a krundil asuva elektri jaotusvõrgu alajaama ümberpaigutamine Filosoofi 19b krundile.

Planeeritava Filosoofi 19b krundi pindala on 1530 m². Planeeringualasse jääb juurdepääsutee osas ka Filosoofi 13 krunt. Planeeritava ala suuruseks on ca 2500 m².

Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta:

- **Filosoofi 19b kinnistu** (katastritunnus 79506:009:0028) omanik on OÜ Rending ; krundi pindala on 1530 m²; maakasutuse sihtotstarve on üldmaa 95% ja tootmishoonete maa 5%.
- **Filosoofi 19a kinnistu** (katastritunnus 79506:009:0020); krundi pindala on 122 m²; maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%.
- **Filosoofi 13 kinnistu** (katastritunnus 79506:009:0010); krundi pindala on 3332 m²; maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%.

Tartu linna üldplaneering näeb planeeritavale alale ette segahoonestusala sihtotstarbe ja kuni kolmekorruselise hoone ehitamise võimaluse.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

3.1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud 06.okt. 2005 määrusega nr 125

3.2. Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 määrus nr 27

3.3. Tartu linna lähialade ja linna vahelised territoriaalsed seosed; 20.09.2001; TMV korraldus nr 1635

3.4. Tartu maakonna planeering; 01.01.1998

3.5. Tartu maakonna teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"; 22.06.2006; TMV korraldus nr 683

4. Planeeringu lahendus

4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaart

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud Omandi OÜ (litsents: 432 MA, 17.12.2003; RETTER EG10288752-0001) poolt koostatud aktualiseeritud digitaalselt mõõdistatud Filosoofi 19a ja 19b geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Töö nr GEO2572, juuli 2007.

4.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

4.2.1. Asukoha kirjeldus, kehtivad kitsendused, olemasolevate kinnistute ja naaberkinnistute piirid ning sihtotstarbed

- Planeeritav ala asub Tartu linnas, Filosoofi tänava edelapoolsel küljel. Filosoofi tänava ääres asuvad valdavalt elamumaa krundid, planeeritavast alast lääne ja edela pool asuvad krundid on põhiliselt tootmishoonete krundid. Planeeritaval alal asuvad pumbajaama (Filosoofi 19b) ja elektri alajaama (Filosoofi 19a) rajatised.
- Planeeringualal on Filosoofi 19b krundil asunud kaks tarbepuurkaevu, mis planeeringu koostamise momendiks on suletud (plombeeritud).
- Planeeringualal asuval krundil Filosoofi 19a asub olemasolev elektri jaotusvõrgu alajaam.
- Planeeringu algatamise eelselt on sõlmitud realservituutide seadmise leping (07.03.2007) Filosoofi 13 krundi koormamiseks servituudiga, mis tagab krundile juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise võimaluse.
- Planeeritava ala naaberkinnistud on:
 1. Põhjast – Filosoofi 13 (79506:009:0010; tootmismaa) krundi planeeringust välja jääv osa; Filosoofi 11 (79506:009:0004; elamumaa)
 2. Lõunast – Kastani 50 (79506:009:0024; tootmismaa); Kastani 64 (79506:009:0026; tootmishoonete maa)

3. Idast – Filosoofi 19,21 (79506:009:0061; väikeelamumaa)
4. Edelast – Kastani 48 (79506:009:0037; tootmismaa)

4.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

4.3.1. Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.

Olemasolev Filosoofi tänava äärne hoonestus koosneb valdavalt 20. saj. esimesel poolel püstitatud traditsioonilistest kahekorruselistest korterelamutest, puitvoorderduse ja kuni 30 kraadise kaldega valtsplekist viilkatustega (fotod 1-4), millised jäävad Filosoofi tänava miljööväärtusega alale.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Planeeritav ala jääb tänavafondist veidi eemale, seda ümbritsevad valdavalt lamekatustega või madalakaldelistete viilkatustega tootmishooned, mille fassaadi väliviimistluses on kasutatud peamiselt tellist, metalli ja osaliselt krohvi (fotod 5-8). Planeeritav Filosoofi 19b kinnistu jääb välja Filosoofi tänava miljööväärtusega alalt.

Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Planeeritava ala ja Filosoofi tänava vahele jääb momendil hooneteta Filosoofi 13 krundi osa, mida käesolev planeering ei käsitle. Filosoofi tänava äärset miljööväärtusega hoonestust pikemas perspektiivis vaadeldes on tõenäoline Filosoofi 13 krundile hoone püstitamise võimalus tänavafrendis olevate hoonetega ühele ehitusjoonele, mis varjaks tulevikus otsese vaate tänavalt käesolevas planeeringus käsitletavale Filosoofi 19b kinnistule.

Sellel põhjusel (planeeritav ala asub mitte Filosoofi tn tänavaäärsel küljel, vaid eemal - asukohalt naaberkrundidel asuvate tootmishoonete vahele) on planeeritava hoone seotus Filosoofi tänava äärsete traditsiooniliste hoonetega väike ja on põhjendatud kaasaegse moodsa arhitektuurstiili kasutamine.

4.3.2. Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad

Planeeritav Filosoofi 19b kinnistu jääb Vaksali linnaosa alale, lähedale kesklinnale. Planeeritavast alast loodes asub tiheda liiklusega Riia tänav, kus kulgeb tihe ühistranspordiliiklus. Viimane tagab kiire juurdepääsu nii kauplustele ja asutustele kui ka kultuuriasutustele kesklinnas, kui ka Maarjamõisa perearstikeskuse juurde Riia ja Puusepa tänava nurgale. Läheduses asub mitu kooli ja lasteaeda. Lähim puhke- ja virgestusala on planeeringualast edelas, teisel pool raudteed asuv Tamme staadion. Kaugele ei jää ka kesklinnas asuvad pargid.

4.3.3. Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritseva teedevõrguga

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs Filosoofi tänavalt, mis on kolme krundi jaoks ühine ning mille kasutuskoormus pole suur. Filosoofi tänav on ühesuunalise liiklusega, mõlemapoolse kõnniteega. Olemasolevad tänavad ja liiklussuunad on näidatud kaardil Leht 1 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

4.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Planeeritav Filosoofi 19b kinnistu on ette nähtud jagada 2 krundiks. Kuna alale juurdepääs on Filosoofi tänavalt ning Filosoofi tänava ääres asuvad põhiliselt elamukrundid ning kehtiv Tartu linna üldplaneering näeb alale ette võimaluse rajada elamu ja ärisihtotstarbega segahoonestust, on Filosoofi 19b krundile kavandatud 1 korruselamumaa sihtotstarbega krunt ja 1 elektri jaotusvõrgu alajaama krunt. Planeeritavate uute kruntide piirid on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringu eskiis. Planeeringuga kavandatud korruselamumaa sihtotstarbega krundi pindala on 1501 m², elektri jaotusvõrgu alajaama krundi pindala on 29 m².

Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud Tabelis 1.

4.5. Kruntide ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega (Tabel 1) on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) krundi suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) suurim lubatud korterite arv hoones 6) hoone suurim lubatud kõrgus absoluutkõrgusena ning korruselisus; 6) lubatud katusekalde vahemik kraadides ja lubatud katusetüüp.

Planeeritavad maakasutuse sihtotstarbed on:

- Korruselamumaa (E/EK)
- Elektrialajaamade maa (Th)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määruse nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kohaselt on kruntidele kavandatud ehitiste kasutamise otstarbe kood ja nimetus järgmine:

- 11220 – kolme ja enama korteriga elamu
- 22145 – 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam
- 21120 – tänavad ja teed
- 24219 – muu nimetamata rajatis, nt varikatus
- 24212 – haljastus või heakorrastus
- 22000 – torujuhtmed, side- ja elektriliinid

Tabel 1

Planeeritava krundi pindala, krundi ehitusõigus ja lubatud katuskalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritav maa-kasutuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala	Suurim lubatud korterite arv hoones	Hoone suurim lubatud kõrgus (absoluutkõrgu sena), suurim lubatud korruselisus	Lubatud Katusekalle (kraadides) ja katusetüüp
Pos 1	1 501	100% E/EK3	1	350	14	67.15 kuni 3 korrust	0-30 Katusetüüp vaba
Pos 2	29	100% Th	1	29	-	-	-

4.6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundipiiridega, hoonestusala on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringu eskiis. Kohustuslikku ehitusjoont planeeringuga ei määrata. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on juurdepääs ühesuunaliselt Filosoofi tänavalt. Lubatud on ainult parempöörde sooritamine. Krundile juurdepääs on lahendatud läbi naaberkrundi Filosoofi 13 kulgeva ühise juurdepääsuteega, millele on varem sõlmitud realservituutide seadmise leping Filosoofi 19b kasuks (07.03.2007) ja kus on määratud ka juurdepääsuala ulatus (5,5m laiuse teena). Juurdepääsutee krundile on kavandatud planeeringus 5,5 m laiusena ja kõvakattega, eraldi kõnniteed ei planeerita, kuna eeldatav liikluskoormus pole suur. Ala tähistatakse õuealana ja sellega seotud liikluspiiranguga. Korruselamu krundile on ette nähtud krundisisest kaheksateist parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutusel on arvestatud 1,2 parkimiskohta korteri kohta ja lisaks üks parkimiskoht külalistele.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27.okt.2004 määrusest nr. 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" §19 (Tule naaberehitistele leviku takistamine). Detailplaneeringuga lubatud väikseim kuja krundipiirist on 2,0 m, naaberkrundil asuvatest hoonetest 8,0 m. Detailplaneeringuga lubatud madalaim tulepüsivusklass korterelamul on TP1.

Kujud on näidatud kaardil Leht 2 Planeeringu eskiis.

4.9. Arhitektuurinõuded ehitistele.

- Lubatud korruselisus : kuni 3
- Lubatud katusekalle: 0-30 kraadi, katusetüüpi planeeringuga ei määrata.
- Hoone välisviimistluses tuleb kasutada kestvaid, kaasaegseid ja atraktiivseid ehitusmaterjale. Lubatud välisviimistlusmaterjalid: välisviimistlusmaterjalidena võib

kasutada kas puitmaterjale, kivimaterjale, tellist, krohvi või kombineeritult neid ning klaasi. Viimistluses eelistada looduslähedasi värvitoone.

- Fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi.
- Hoone $\pm 0.00 = 57.85$
- Hoone ei tohi olla kõrgem, kui absoluutkõrgus 67.15, selle määramisel on lähtutud Filosoofi 11 asuva hoone katuseharja absoluutkõrgusest
- Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele.
- Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

4.10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev säilitatav kõrghaljastus planeeritaval alal on näidatud kaardil Leht2 Planeeringu eskiis. Planeeringuga on määratud minimaalne kõrghaljastuse osa planeeritaval korterelamukrundi rohealal, madalhaljastuse paiknemine planeeringualal on vaba. Täpsem haljastus (kõrghaljastuse ja madalhaljastuse liigiline kooslus ning sortiment) krundil tuleb määrata haljastusprojektiga. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali.

Piirdeid on lubatud rajada ainult mööda krundipiire. Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, piirde tüüp: hõre metallaed. Piire peab kokku sobima hoone arhitektuuriga.

Sissesõiduteel ja elamu parklas on ette nähtud välisvalgustid postikõrgusega 4,0-5,0m. Korruselamu krundile on ette nähtud paigaldada prügikonteinerid olmeprügi jaoks. Konteinerite ja välisvalgustite asukoht on näidatud Kaardil Leht2 Planeeringu eskiis. Soovitav on prügikonteinerid varjata variseina abil.

05.02.2007.a./

/ Kristine Fenske, planeerija