



Tähe 106, 51013 TARTU. Tel. 7303735
Registreerimisnumber 10696600
MTR EH,EJ,EK,EO,EP 10696600-0001
MATER MK,MU,MO,MP 0019-00

Töö nr: IB54/2010

Koostaja: Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ

Tellijä: Marko Milius

Objekti asukoht: Tartu linn

RANNA PST 36 KRUNDI DETAILPLANEERING

=
ESKIIS

Planeerija: Terko Veensalu

TARTU 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve.....	4
1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid....	4
2. PLANEERINGUALA NING LÄHIPIIRKONNA LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	4
3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS.....	5
3.1. Planeeritava ala ja naaberkinnistute maakasutus.....	5
3.2. Kitsendused.....	5
3.3. Juurdepääsud ja teed.....	5
3.4. Olemasolevad ehitised	5
3.5. Haljastus.....	6
3.6. Tehnovõrgud.....	6
4. PLANEERINGUETTEPANEK.....	6
4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed.....	6
4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	7
4.4. Paadikanal.....	7
4.5. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.6. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine.....	7
4.7. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud.....	8
4.7.1 Vertikaalplaneering.....	8
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.9. Servituudid ja kitsendused.....	8
4.10. Planeeringu rakendamine.....	8
JOONISED.....	9
LISAD.....	17

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Planeeringuala asukoht, suurus ja olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeringuala asub Tartu linnas Vana-Ihaste linnaosas ja hõlmab Ranna pst 36 kinnistut (kü tunnus 79517:043:0002). Planeeringuala pindala on ca 6,5 ha (sellest ca 1,1 ha veela).

1.2. Detailplaneeringu koostamise alus ning planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 13.märtsi 2007 a. korraldus nr. 338 Ranna pst 36 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja lepingu sõlmimise kohta.

Planeeringu eesmärkideks vastavalt lähtetingimustele on:

- Ala kruntideks jagamine;
- kruntidele ehitusõiguse andmine hoonestuse rajamiseks;
- vajalike juurdepääsude ning tehnovõrkude planeerimine.

1.3. Arvestamisele kuuluvad materjalid ja olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Käesoleva detailplaneeringu aluseks on olnud:

- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 a määrusega nr 27 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavolikogu 09.09.1999. a otsusega nr 98 kehtestatud Vana-Ihaste üldplaneering.

Planeeringu koostamisel on kasutatud Landverk OÜ poolt koostatud aktualiseeritud geodeetilist maa-ala plaani (töö nr GEO-97-11) täpsusastmega 1:500. Mõõdistused on teostatud 2011.a jaanuaris.

2. PLANEERINGUALA NING LÄHIPIIRKONNA LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Vana-Ihaste elamupiirkonna lõunaservas, Tartu linna ja Luunja valla piiril. Vana-Ihaste koosnes peamiselt aianduskooperatiividest, mida hakati rajama 1960. aastatel. Nüüdseks on paljud algselt suvilateks tehtud hooned ümber ehitatud aastaringselt kasutatavateks elamuteks. Piirkonnas on rohkelt puid ja haljasalaseid, kõrge rekreatiivse väärtusega puhkealaseid. Tänavad on suhteliselt kitsad, peamiselt asfalt- või kruuskattega. Jalakäijatele eraldi jalgteed puuduvad, piki Emajõe kallast kulgevad sissetallatud pinnasteed. Hiljuti valmis ka kergliiklustee Annelinna ja Vana-Ihaste vahel piki Lammi teed.

Linnaosa asub kesklinnast kaugel, seetõttu on side linnakeskusega nõrk. Linnaliinibussid liiguvad mööda Lammi teed ja läbi Uus-Ihaste. Teenindus- ja kaubandusettevõtted piirkonnas praktiliselt puuduvad.

Vastavalt Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt 2009. a koostatud Vana-Ihaste paadisadama detaiplaneeringule (töö nr IB07DP01) on käesoleva detailplaneeringu alast põhja suunda jäävale

riigiomandis olevale maale ette nähtud sadamahoone paadihoiustamis võimalusega, parkimis- ja ja manööverdusala paadisildade ja slipiga.

3. OLEMASOLEVA SITUATSIOONI KIRJELDUS

3.1. Planeeritava ala ja naaberkinnistute maakasutus

Planeeringuala hõlmab Ranna pst 36 kinnistut (100% üldkasutatava maa sihtotstarve), läände jääb Emajõgi, ida ja põhja suunda elamukrundid. Lõunast piirneb ala kraaviga, ühtlasi kulgeb mööda krundi lõunapiiri ka Tartu linna – Luunja valla omavalitsuste piir.

3.2. Kitsendused

Planeeringueelselt kehtivad alal järgmised kitsendused:

Tabel 1. Olemasolevad kitsendused

Kitsenduse nimetus	Kitsenduse ulatus
Emajõe veekaitsevöönd ¹ /kallasrada ²	10 m tavalisest veepiirist
Emajõe ehituskeeluvöönd ³	50 m tavalisest veepiirist
Emajõe piiranguvöönd ⁴	100 m tavalisest veepiirist
Veekogu kallasrada ²	4 m tavalisest veepiirist
Kalda ehituskeeluvöönd ³	25 m tavalisest veepiirist
Kalda piiranguvöönd ⁴	50 m tavalisest veepiirist

¹ Veekogu veekaitsevööndi ulatus ning selles keelatud tegevuste loetelu on toodud Veeseaduses (RT I 1994, 40, 655).

² Kallasraja mõiste ja kitsenduse sisu on määratletud Veeseaduse §-s 10 (RT I 1994, 40, 655) ning Looduskaitseaduse §-s 36 (RT I 2004, 38, 258).

³ Veekogu kalda ehituskeeluvööndi ulatus ja piirangu sisu on määratletud Looduskaitseaduse §-s 38 (RT I 2004, 38, 258)

⁴ Kalda piiranguvööndi mõiste ja kitsenduse sisu on toodud Looduskaitseaduse §-s 37 (RT I 2004, 38, 258).

Planeeringuala asub korduva üleujutusega alal, seepärast koosnevad kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndid üleujutatavast alast ja eelnimetatud vööndite laiusest.

Planeeringalal asuvad kahe III kaitsekategooria aluse liigi leiukohad – rabakonn (*Rana arvalis*), tiigikonn (*Rana lessonae*). Osaliselt planeeringualasse jäävas Emajões leidub II kaitsekategooria alune liik tõugjas (*Aspius aspius*) ning III kaitsekategooria liigid hink (*Cobitis taenia*), vingerjas (*Misgurnus fossilis*), võldas (*Cottus gobio*) ja laiujur (*Dytiscus latissimus*). Asukohad on näidatud eskiisil.

3.3. Juurdepääsud ja teed

Planeeringualale pääseb Ranna pst ja Rannakajaka tänavat mööda. Krundisisesed sõiduteed puuduvad, Emajõe äärt mööda kulgeb pinnaskattega jalgte.

3.4. Olemasolevad ehitised

Planeeringualal puuduvad olemasolevad ehitised.

3.5. Haljastus

Planeeringuala on tugevalt rohtu kasvanud ja võsastunud, Emajõe äärne pool on suhteliselt lage, ilma kõrghaljastuseta. Põhja servas asuvate tiikide ümbrused on võsastunud. Siin-seal esineb üksikuid puid.

3.6. Tehnovõrgud

Planeeringuala kirdenurgas paikneb Tartu Veevärgile kuuluv pumpla, ida küljel vee- ja kanalisatsioonitrass ning elektri maakaabel.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Maa-ala kruntideks jaotamine ja planeeritud maakasutus

Planeeringuga on ette nähtud moodustada 12 elamumaa (100%) krunti, nende teenendamiseks 2 transpordimaa (100%) krunti ning Emajõe äärsest alast 3 üldkasutatava maa (100%) sihtotstarbega krunti.

4.2. Krundi ehitusõigus ja hoonete kasutusotstarbed

Suurem osa planeeringualast asub korduva üleujutusega alal. Vastavalt Keskkonnaameti seisukohale loetakse Emajõega ühenduses olevat paadikanalit selle osaks, mistõttu käesoleva planeeringuga määratud vööndid (veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd) lähtuvad planeeritud kanalist. Kuna Tartu linna üldplaneeringu järgselt asub planeeringuala ehituskeeluala vähendamist lubavas vööndis, tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 20 meetrini planeeritud veepiirist.

Kokku on planeeritud 12 üksikelamuga elamumaa krunti suurusega 1395 – 2364 m², 2 haljasala ja pargi maa krunti, 2 teemaa krunti ja üks laurimaa krunt. Lisaks jääb planeeringualasse osaliselt ka Ranna pst 17T teemaa krunt. Planeeringuala ehitusaluste pindade suuruseks on lubatud 150 - 400 m². Hoonet võib ehitada ainult põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi maksimaalsele ehitusalusele pinnale. Hoonestuse täpne paiknemine määratakse eraldi ehitusprojektiga. Hoonestusalasse võib ehitata ka erinevaid rajatisi ning istutada taimi, sh puittaimi.

Planeeritud ehitis(t)e lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

11101 Üksikelamu

Planeeringuala pinnakõrgused jäävad vahemikku 30.50...33.00 meetrit, maapind on ühtlase languga Emajõe suunas. Vastavalt Emajõe-Peipsi-Velikaja veetee ettevalmistavate tööde keskkonnamõjude hindamise aruandele on Vana-Ihaste kõrgeim veetase 33.11 meetrit. Planeeringualast ülesvoolu jääva Jõekaare elurajoonile määrati Rebase 25 ja 27 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga maapinna kõrguseks 33.50 meetrit – sinna planeeritud Jõekaare elamurajoonis pole üleujutusi toimunud. Planeeringualast ca 700 m allavoolu Luunja valda jääva Karu, Ilvese, Rebase ja Karu tee kinnistute detailplaneeringuga on määratud selle ala kõrgeimaks veetasemeks 1%-lise tõenäosusega 33.25 meetrit. Eelnevast infost lähtuvalt on planeeringuala maapinna kõrguseks määratud 33.50 m – 34.00 m, hoonete põranda null alates 34.00 m.

Uued piirid ja tõstetav ala on näidatud eskiisil.

4.3. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuala kruntidele soovitakse ehitada madala energiatarbega elamuid. Sellest tulenevalt ei määrata maja fassaadide asukohta vaid lähtutakse vajadusest optimeerida päikeseenergia passiivset kasutamist. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Ranna pst äärsetel kruntidel pos 4, 7, 13 ja 16 (7 m krundipiirist) ning pos 6, 9, 12 ja 15 – nimetatud kruntidel peab hoone üks külg paiknema kohustuslikul ehitusjoonel. Pos 5, 8, 14 ja 17 kruntidele planeeritud hooned peavad asetsema paralleelselt Ranna puiestega. Pos 6, 9, 12 ja 15 kruntidel on hoonestusala määratud selliselt, et elamuid on soovi korral võimalik osaliselt ehitada nõlvale.

Lubatud on ehitada 2 korruselisi hooned kõrgusega kuni 10 m (absoluutkõrgusega 44.00 m). Lubatud katusekalle on 0-20 kraadi.

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil on kolm: üks põhihoone ja kaks abihoonet. Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid, terrasse ja katuserasse. Hoonete puhul kasutada kogu ala ulatuses kvaliteetseid esinduslikke välisviimistlusmaterjale. Imiteerivate materjalide kasutamine on keelatud. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Arhitektuursed lahendused tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

4.4. Paadikanal

Emajõe ja elamukruntide vahelisele alale on planeeritud paadikanal koos ujuva paadisillaga kokku 12-le kuni 10 m pikkusele alusele. Paadikanal on mõeldud kohalike elanike veesõiduvahendite hoidmiseks, ala on piiratud aiaga. Olemasoleva kraavi Emajõe ja paadikanali vahelist osa on planeeritud laiendada, et hõlbustada paatidega manööverdamist ja juurdepääsu.

Aluste vettelaskmise võimalust eraldi ette nähtud pole, vajadusel saab selleks kõrvalkrundile planeeritud Vana-Ihaste paadisadama slippi kasutada.

4.5. Ehitistevahelised kujad ja krundi hoonestusala piiritlemine

Ehitistevaheliste kujade määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Planeeringuga lubatud madalaim hoone tulepüsivusklass määratakse hoonete projekteerimise käigus. Hoonetele, mis asuvad üksteisele lähemal kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

4.6. Juurdepääs krundile, liikluskorraldus ja parkimine

Olemasolev Ranna puistee on plaanis rekonstrueerida, planeeringuga on antud planeeringualasse jääva uue teekoridori põhimõtteline lahendus. Sõidutee laiuks on määratud 7 m, Ranna pst 32 ja Supelranna 11 kruntide juurdepääsuteel 4, 4 m. Jalgteel laiuks 2 m.

Elamukruntide vahelisele alale on planeeritud sõidutee selliselt, et perspektiivselt oleks võimalik see ühendada põhja poolt Aiaääre tänavaga ning ida poolt Supelranna tänavaga. Tee laiuks on 6 m. Eraldi ümberpöörasimale sõidukitele on ette nähtud pos 11 krundile, tupiktänavaga lõppu. Sõidukite parkimine on ette nähtud kruntide siseselt, sissesõidu tee laiuks on 6 m ja krundipiiri ning hoone vahelise lõigu minimaalne pikkus 7 m. Elamukruntide vahelise jalgteel laiuks on 1,7 m, Emajõe äärsetel teedel 1,2 m.

Sõiduteed ja elamukruntide vahelised jalgteed on planeeritud kõvakattega, Emajõe äärsed jalgteed kruuskattega või pinnasteena.

Jalakäijatele on veekogude ületamiseks planeeritud purded, asukohad on näidatud eskiisil.

4.7. Haljastus, heakord ning keskkonnakaitse abinõud

Olemasolev haljastus on planeeritud eemaldada mahus, mis on vajalik uute teede, hoonestuse ja muude planeeritud rajatiste ehitamiseks. Emajõe äärne üldkasutatav maa tuleb korrastada, vajadusel võsa eemaldada. Kõrghaljastus on planeeritud uue paadikanali äärde ja elamukruntide vahelisele alale, asukoht on näidatud eskiisil.

Elamuala siseste sõiduteede serva on jäetud 2 m laiune haljasriba, millele saab vajadusel talvisel perioodil lund lükata.

Kruntide pos 6, 9, 12, 15 ja 17 piires on ette nähtud kraavi hooldamiseks 4 m laiune teenindusmaa. Olemasolevad kraavid Luunja vallaga piirneval küljel ning Ranna pst 32 ja Supelranna 11 kruntide piiril on ette nähtud rekonstrueerida. Planeeringuala keskel asuv kraav likvideeritakse.

Planeeritud kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmehäki. Tava- ning ohtlike jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat jäätmeluba või litsentsi omava ettevõttega.

4.7.1 Vertikaalplaneering

Kuna planeeringuala asub suure üleujutusohuga piirkonnas, on kasutusele võetud meetmed, et võimalikke kahjustusi vältida.

Elamukruntide ja teede alust maapinda tõstetakse kuni kõrguseni 34.00 selliselt, et sajuveed kogutakse elamuala ümbritsevasse kraavidesse. Elamukruntide vahele on ette nähtud nõvad veevoolu suunamiseks. Lisaks olemasolevatele kraavidele ala lõuna ja ida küljel on uued kraavid planeeritud mõlemale poole rekonstrueeritavat Ranna puisteed. Kraavid on ühendatud omavahel truupidega, lõunapoolse tiigi kaudu suundub vesi kraavidest Emajõkke. Tiigi ja kraavi vahelisele truubile on ette nähtud reguleerimine, et suurvee ajal saaks seda sulgeda.

Vertikaalplaneerimise ja sajuvete äravoolu üldised põhimõtted on toodud vertikaalplaneerimise joonisel. Täpsem detailne lahendus antakse eraldi projektiga.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- Tagada planeeringuala korrashoid ja prügi kiire eemaldamine;
- Tagada vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine;
- Tagada teede ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- Konkreetselt ja selgelt eristatavad juurdepääsud.

4.9. Servituudid ja kitsendused

Pos 16 asuvale reoveepumplale on seatud 5 m raadiusega juurdepääsuservituut AS Tartu Veevärk kasuks.

4.10. Planeeringu rakendamine

Planeeritud kruntide ehitusõigused realiseeritakse nende valdajate poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub planeeritud ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel.

Tehnovõrkude planeeritud lahendused tuleb realiseerida krundi valdaja ja tehnovõrgu haldaja vahelisel kokkuleppel pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

Krundi piiride muutmine ja moodustamine toimub vastavate maakorralduslike õigusaktide alusel krundiomanike ja kohaliku omavalitsuse vahelisel kokkuleppel.

Paadikanali ja selle ümbruse elementaarne hooldus on ette nähtud teostada kohalike elanike poolt.

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

JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem M 1:10000

Joonis 2. Olemasolev olukord M 1:1000

Joonis 3. Linnaehitusliku analüüsi joonis M 1:4000

Joonis 4. Eskiis M 1:1000

Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused M 1:1000

Joonis 6. Vertikaalplaneering M 1:1000

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Linnaehitusliku analüüsi joonis

Joonis 4. Eskiis

Joonis 5. Maakasutus ja kitsendused

Joonis 6. Vertikaalplaneering

LISAD