

Sisukord

Sissejuhatus	2
1. Detaiplaneeringu Ehtedokumendi	2
2. Detaiplaneeringu planeerimise ettepanek	2
2.1. Alusplan	2
2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	2
2.3. Planeeritava ala krundideks jagamine, krundiehitusõigus	3
2.4. Kujad	3
2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	4
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskonatsioon	5
2.7. Haljastus ja heakord	5
2.8. Tehnovõrgud	6
2.8.1. Üldosa	6
2.8.2. Veevarustus	6
2.8.3. Reoveekanaliseatsioon	6
2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhimine	6
2.8.5. Soojavarustus	7
2.8.6. Elektrivõrk	7
2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk	7
2.8.8. Välisvalgustus	7
2.9. Keskkonnakaitselise abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks	7
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	8
2.11. Servituudid ja maa-aiale avalik kasutus	8
2.12. Planeeringu rakendamine	9
3. Koostööstused	10
4. Koostöö	11
5. Kaardid	12
Situatsiooniskeem	14
Olemasolev olukord	15
Planeeringu põhijoonis	16
Tehnovõrkude planeering	17

Sissejuhatus

Käesoleva detaiplaneeringu algatajaks on AS Cobida. Detaiplaneering hõlmab Tartu linnas Toometaguse asumis Kooli44 kinnistul 437 m² suurust maala.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala maakasutuse shtotstarbe täpsustamine ja ehitusõiguste määramine korterelamu püstitamiseks. Krundi olemasolev maakasutuse shtotstarve on väikeelamuala.

1. Detaiplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 20.12.2007. a otsus nr 309.

Detaiplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 02. märts 1999. a korraldus nr 624 „Näituse 20 ja 22 krundide detaiplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavolikogu 18. märts 2004. a otsus nr 266 „Näituse 11 krundidetaiplaneeringu kehtestamine“.

2. Detaiplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplan

Detaiplaneeringu koostamise alusplaniks on võetud Avek Maa OÜ poolt 18.07.2007. a koostatud aktuaalseeritud geodeetiline digitaalplan täpsusastmega M 1:500 (töö nr AM-537/07).

2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Toometaguse asumis, paiknedes Näituse ja Kooli tänavate nurgal. Juurdepääs planeeringualale toimub Kooli tänavalt. Detaiplaneeringu koostamise ajal on Kooli44 krundihoonestamata. Krundil puuduvad niimaa-alused kuikamaapealsed tehnovõrgud. Kogu planeeringuala paikneb Toometaguse m. iljöväärtusega hoonestusalal. Planeeringualale ulatub Näituse 20 hoone (reg nr 4312, endine Rostovtsevia ülikool) kaitsevöönd, mis on riikliku kaitse all olev ajabomäestis. Ajabomäestise kaitsevööndi laius hoone väliskontuurist on 50 m.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus kavandatavatele maakasutuse shtotstarvetele paknevad planeeringuala kontaktvööndis väkeelamu, segahoonestuse ning haridus- ja teadushoonete maad.

Olemasolevate hoonete kõrgused ja korruselisused on planeeringuala kontaktvööndis varieeruvad. Hoonete korruselisus on vahemikus kaks kuni nelikorrust.

Anaüüsisdes planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on õutud tulemuseni, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmistega:

- planeeritav hoone peab sobima nii paigutusele kui ka arhitektuuriselt antud keskkonda (Kooli44 kruntasub Toom etaguse mõjuväärtusega hoonestusala);
- parkimine lahendada hoonemajas;

Krundi olemasolev maakasutuse shtotstarve on väkeelamumaa. Planeeringu algatamise hetkel oli tegemist vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule antud alal kavandatud väkeelamumaa.

Olemasoleva aakonaaluslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse shtotstarve	Hoonete arv
Kooli44	437 m ²	väkeelamumaa	puudub

2.3. Planeeritava ala krundileks jaotamine, krundiehitusõigus

Planeeritava ala on kavandatud üks krunt, mille krundipiiril, pindala ja shtotstarve on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 3).

Krundiehitusõigustega (vt kaart nr 3) on määratud: 1) krundipindala; 2) krundimaa kasutamise shtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoone suurim lubatud ehitusala pindala; 5) hoone suurim lubatud kõrgus; 6) minimaalne hoone tulepüüsklass. Eelatud on ka hoone sokli, räästa ja katuseharja suurimad lubatud absoluutkõrgused.

2.4. Kuivad

Ehitistehelised kuivad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315/27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Planeeritud hoonestus on ette nähtud kuni kolme korruselisena, lubatud madalaim tulepüüsklass on TP 2.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi abil, mis asub Kooli tänaval planeeringualast ca 80 m kaugusel.

2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 3) on esitatud hoone võimalik asukoht krundi planeeritud hoonestusala, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusala vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusala võib ehitada ka emevaid rajatisi ning istutada puud.

Parema arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on näidatud planeeritud hoonestusala mõnevõrra suuremana hoone lubatud suurimast ehitusalusest pindalast. Rajatava korterelamu suurim lubatud ehitusala pindala on kuni 230 m². Planeeritud korterelamu on kuni kolme korruselise ja kuni viie korteriga.

Planeeritud hoone Kooli 40 poole küljele tuleb ehitada eenduvana – teise ja kolmanda korruse ehitusala pindala on vastavalt jónisel esitatule suurem, kui esimese korruse ehitusala pindala; esimese korruse mahus tuleb rajada parkla. Eenduva hooneosa suurus määratakse projektiga.

Hoone esine ja teine korrus on täiskorrused, hoone kolmas korrus on katusekorrus. Kolmanda korruse puhul on lubatud katuseuukile rajamine hoone mõlemale küljele.

Hoone Kooli tänava poole küljele on lubatud ehitada kas üks või kaks katuseuuki. Katuseuukile täpne arv (kas üks või kaks) ja paigutus määratakse projektiga. Ühe katuseuugi rajamiseks leitohikatuseuuk olla pikem kui 1/4 katuse kogupikkusest. Kahe katuseuugi rajamiseks leitohikatuseuukide kogupikkus kokku olla rohkem kui 1/3 katuse kogupikkusest.

Hoone hoovipoole küljele on lubatud ehitada katuseuuke. Katuseuukide arv ja paigutus määratakse projektiga. Katuseuugi või katuseuukide kogupikkus hoone tagaküljele leitohi ületada 40% katuse kogupikkusest.

Lisaks katuseuukidele on lubatud katuseakende paigutamine hoone mõlemale küljele.

Planeeritud korterelamule on lubatud rõdude rajamine. Rõdusid võib rajada ka väljapoole hoonestusala mahtu. Rõdude rajamisega ei tohi takistada transpordi ja inimeste liikumist. Rõdusid ei tohi rajada hoone Kooli ja Näituse tänava poole külgedele. Rõdude täpne arv ja paiknemine antakse hoone projektiga. Rõdude laius ei tohi olla suurem kui 1,5 m.

Planeeritud hoone põhikonstruktsioonide ehitamisel on lubatud kasutada puu, kivi, betooni ja/või metalli. Hoone välisviimistlusmaterjalina on lubatud kasutada puitaudist (lausega vähemalt 14 cm), mõnda muud puitmaterjali (nagu näiteks vineer vms) ja/või krahvitud pinda. Sobiva arhitektuurse lahenduse juures on lubatud kasutada ka muul esinduslike viimistlusmaterjalide. Initeerivate viimistlusmaterjalide kasutamine pole lubatud. Akende ja uste kujundus ja rütm peavad sobima piirnevate ja boliste hoonete akende ja ustega. Lubatud on

kasutada puitvõipuitalumi inim aknaid ja puudustuksi. Katusekattematerjalina lubatud valtsplekk või katusekivi. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed. Hoone arhitektuurpeab olema heatasemeline, miljöösse sobiv ja piirkonna elikvaliteeti parandav. Elamu suurim lubatud kõrgus (vt kaart nr 3) on määratud niisuhelise kõrgusena kuika absoluutkõrgusena. Detailplaneeringu põhikaardil on ära näidatud naaberkruntide lüpa-knevate hoonete sokli, räästa ja katuseharja olemasolevad absoluutkõrgused. Näituse 14/18 krundilüpa-kneva korterelamu puhul on antud hoone ülemine ja alumine räästakõrgus, kuna hoonele on tehtud pööningukorrusest väljehitus. Kavandatava korterelamu katuseharja absoluutkõrguseks on planeeritud 76,88 m, mis vastab Kooli tn 34 krundil oleva olemasoleva korterelamu katuseharja kõrgusele (Kooli 34 korterelamu katuseharja absoluutkõrgus on 76,88).

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Transpordi juurdepääs planeeringuala on ette nähtud Kooli tänavalt. Parkimine on lahendatud krundi sisesele. Detailplaneeringuga on ette nähtud rajatava korterelamu tarvis kuni seitse parkimiskohta. Parkimiskohtade arv võib väheneda juhul, kui planeeritava hoone korterite arv on väiksem kui 5. Parkimiskohtade täpne arv määratakse parkimiskoeffitsendiga 1,4. Planeeritud korterelamu rajatakse Kooli 40 krundipoolsest küljest teise ja kolmanda korruse õikes osalisele eenduvana. Eenduva hooneseosa alla esimesele korrusele on ette nähtud autode parkimine. Ühe parkimiskoha lauseks on minimaalselt 2,4 m.

2.7. Haljastus ja heakord

Planeeritud hoone tagaküljele jääb ca 60 m² suurune haljasaal. Arvestades planeeringuala ja tekkiva haljasaal suurust ei ole ette nähtud planeeringuala kõrghaljastuse istutamist. Detailplaneeringuga on näidatud Kooli 44 krundi ja Näituse 14/18 krundi piiride osalisele heki rajamine. Hekikõrgus ja liigilisus lepikse kokku piirnaabrite vahel.

Näituse tänava ääres käesoleva planeeringuala õikes tuleb planeeringuala arendaajale näha kaks asenduspuud olemasolevate puude asemel (vt põhikaarti). Asenduspuude istukõrgus ei tohiole madalam kui 3,5 m.

2.8. Tehnovõrgud

2.8.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud antud maa-ala varustatus jõgivee, reovee, sajuvee, kaugkütte, elektri ja telekommunikatsiooniga. Ala planeerides on kavandatud kõik tehnovõrguliinid maa-alustena.

Planeeritud tehnovõrgud on nähtud olemasolevast tänavatassistikunikiinnistupiirni (projektiga on lubatud tänavatassiga liitumise asukohta vajadusel nihutada). Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasolevate tehnovõrkudega liitumiseks võimaliku lahenduse variandi – Kooli tänaval või Näituse tänaval. Kinnistu kohta on lubatud üks liitumine.

2.8.2. Veevarustus

Planeeringuala liitumine linna jõgiveevõrku on ette nähtud kas Kooli tn veetorustikust DN 100 või siis Näituse tn veemagistralist DN 160. Olemasoleva veetassiga liitumise asukoht määratakse ära projektiga. Kooli44 krundile on lubatud rajada üks veeühendus.

2.8.3. Reoveekanaliseatsioon

Planeeritud alaltõmub reovee juhtimine linna olemekanaliseatsioonivõrku.

Planeeringuala reovee eesvooludeks on kas Kooli või Näituse tänava kanalisatsioonitorustik DN 250. Millisesse antud kahest trossistõmub planeeringuala reovee juhtimine (keelatud ei ole ka mitu ühendust), määratakse projekteenimise käigus.

2.8.4. Sajuvee ja liigniiskuse ärajuhimine

Kooli44 kinnistu jääb Veerku – Tähtvere – Supilinna kollektori valdajasse. Vastavalt planeeringu koostamise tehnilistele tingimustele on ette nähtud sajuvesi juhtida A.H. Tamm saare ja Vihamäe tänavale ehitatud sademeveekollektorisse DN 1000. Kuna planeeringu koostamise hetkel puudub planeeringuala vahetusümbruses sajuveetorustik, mis viiks välja olemasolevasse sademeveekollektorisse, siis on tehnovõrguvaldaja poolt lubatud Kooli 44 kinnistult kokku kogutud sajuvesi juhtida ajutiselt olemasolevasse ühisvoolusse reoveekanaliseatsiooni. Kui Näituse tänavale ehitatakse välja sajuveetorustik, tuleb Kooli 44 krundilt kokku kogutud sajuvesi sinna juhtida.

Parkimisalast kokku kogutav sajuvesi liigvesi tuleb juhtida Äbiõli püüdurini.

2.8.5. Soojavarustus

Planeeringuala on soojavarustusena ette nähtud Tartu linna kaugküte. Planeeritud ala liitmine olemasoleva kaugkütevõrguga toimub kas Näituse või Kooli tänaval. Olemasoleva soojatrasiga liitumise asukoht määratakse ära projektiga.

2.8.6. Elektrivõrk

Kooli 44 krundi 0,4 kV liitumiskõrge toide näha ette Kooli 40 krundi olemasolevast 0,4 kV kaablkapist maa-aluse kaabliga. Detailplaneeringuga on ära näidatud planeeritud elektrikaabli paiknemine Kooli tänaval ning võimalik planeeritud kaablkapi asukoht. Juhul, kui projektis jäetakse kaablkapi asukoht planeeringus näidatuga samaks, tuleb rajatav kaablkapp süvistada hoone seinasse (võrguvaldajale peab olema tagatud juurdepääs kaablkapile). Kaablkapi täpne asukoht ja paigaldusviis määratakse projektiga ning koosõlas võrguvaldaja poolt esitatud tehniliste tingimustele.

2.8.7. Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala liitumiseks telekommunikatsioonivõrguga on ette nähtud kaks võimalust, seda kas Kooli tänavalt või siis Näituse tänavalt. Olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga liitumise asukoht määratakse ära projektiga.

Telekommunikatsiooni projekteerimiseks tuleb võtta tehnilised tingimused telekommunikatsiooni valdavalt ettevõttele.

2.8.8. Välisvalgustus

Käesoleva planeeringuga eikäsitleta välisvalgustust. Kooli ja Näituse tänaval säilib olemasolev tänavavalgustus. Kooli 44 krundis sisene valgustus lahendatakse projektiga.

2.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Kõik üle 10-kohalistest parklastest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud krundi Näituse tn poolel küljel jäätmete kogumise koht. Jäätmete kogumise toimub kas osaliselt või täielikult suletud jäätmekogumishoones (lahendus antakse korterehjamu projektiga). Jäätmete kogumise koha lõplik asukoht võib projekteerimise käigus muutuda.

2.10. Kuritegevuse riske vähendavate meetmete

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Ouliselt on seatud:

- tänavate ja hoonetevahelise hea nähtavus ja valgustatus;
- valdavas osas piirte puudumine, mis võimaldab hea nähtavuse (v.a. planeeringus näidatud kohtades);
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parklate valgustatus;
- eraalade piiratud juurdepääs võõrastele (sh. maa-aluse parkimisplatsi muutmise turvaliseks selle kasutamisele);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- ataktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- ataktiivne maastikujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja könniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11. Servituudid ja maade avalik kasutus

Kooli44 ja Kooli40 krundide piirile on ette nähtud 5,0 m laiune teeservituudi rajamise vajadus. Servituudiala ulatub 2,5 m laiusele kummalgi krundile. Servituudi tingimused lepitakse kokku osapoolte vahelise lepinguga.

Servituutide seadmise vajadus

Tabel 3

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/sk	Servituudisisu
Kooli44	Teeservituut	Kooli40	Teeservituut annab Kooli42 krundivaldajale õiguse kinnisasi ja Ebiõra planeeringus määratud servituudiala ulatuses
Kooli44	Teeservituut	Näituse 14/18	Teeservituut annab Näituse 14/18 krundivaldajale õiguse kinnisasi ja Ebiõra planeeringus määratud servituudiala ulatuses
Kooli44	Teeservituut	Kooli42	Teeservituut annab Kooli42 krundivaldajale õiguse kinnisasi ja Ebiõra planeeringus määratud servituudiala ulatuses
Kooli40	Teeservituut	Kooli44	Teeservituut annab Kooli44 krundivaldajale õiguse kinnisasi ja Ebiõra planeeringus määratud servituudiala ulatuses
Kooli40	Teeservituut	Näituse 14/18	Teeservituut annab Näituse 14/18 krundivaldajale õiguse kinnisasi ja Ebiõra planeeringus määratud servituudiala ulatuses

Teeniv kinnisasi	Servituut	Valitsev kinnisasi/sk	Servituudisisu
Kooli40	Teeservituut	Kooli42	Teeservituut annab Kooli42 krundi valdajale õiguse kinnisasi ja Eibla planeeringus määratud servituudiala ulatuses

2.12. Planeeringu rakendumine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokulepetele.

Enne Kooli44 hoonele ehitusba väljastamist tuleb teostada Näituse 14/18, Kooli40 ja Kooli42 hoonete ülevaatamise akt. Kooli44 hoone ehitamisega tekitatud võimalikud kahjud eelpool
betuletud krundile paknevatele hoonetele hüvitab Kooli44 krundiomanik.

Juhul kui planeeritud hoone projektarendus näeb ette hoone ehitamist vaadele, tule hoone
tugiväljad rajada puurimise teel. Käesoleva planeeringuga ei ole lubatud kasutada rammvälisid.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub
kahjud hüvitama vastava krundi jagakoridneomanik, kelle krundil lähtub kahju põhjustav tegevus.

Käesoleva detaiplaneeringuga määratud servituutide lepingud tuleb sõlmida enne korterite
müümist.



3. Kooskõlastused



4. Koostöö

5. Kaardid

Situatsiooniskeem	k 14
Olemasolev olukord	k 15
Planeeringu põhiõnisis	k 16
Tehnovõrkude planeering	k 17