

Sisukord:

1.	Sisukord			lk. 1
2.	DP seletuskiri			2-6
3.	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondleht			7

JOONISED

4.	Situatsiooni skeem	joonis 1	M 1:10 000	8
5.	Olemasolev olukord	joonis 2	M 1:500	9
6.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	joonis 3	M 1:2000	10
7.	Põhikaart	joonis 4	M 1:500	11
8.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	joonis 5	M 1:500	12
9.	Tehnovõrgud	joonis 6	M 1:500	13

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu (DP) lähtedokumentiks on lähteülesanne LÜ-009-2004, lisa Tartu Linnavalitsuse korraldusele nr. 258, 05.02.2004.a.

DP koostamise alusplaaniks on Tartu Maakorralduse OÜ (litsents nr. 462 MA 06.12.2001.a.) poolt koostatud digitaalne geodeetiline mõõdistus (töö nr. KE – 2960, 17. mai 2004.a.)

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on 2 565m². DP eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasolevale laboratooriumihoonele juurdeehituse rajamiseks ja parkimise lahendamiseks.

Krundi omanik on Eesti Vabariik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Krundi pindala on 1791 m².

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

4.

a) Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999.a. korraldus nr. 1927 “Fr. R. Kreutzwaldi tn. 30, 30a, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine”.

b) Tartu Linnavolikogu 06.10.2005.a. määrusega nr.125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud detailplaneeringud olid kasutusel eeltööde käigus.

5. Planeeringu lahendus

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Tartu linnas Fr. R. Kreutzwaldi ja Tungla tänava nurgal. Krundi piirid on fikseeritud geodeetilise alusplaaniga ning on graafiliselt kujutatud olemasoleva olukorra joonisel. Geoaluse koostaja: Tartu Maakorralduse OÜ, 17. mail 2004.a.

Krundi kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa ning olemasolevas hoones asub Veterinaar- ja toidulaboratoorium. Hoone II ja III korrusel asuvad ka alarõhu laborid, millede aknad on suunatud Tungla tänavale.

Krunti läbib sidekaabel ning Fr. R. Kreutzwaldi põiktänavade elamute veetoru.

Planeeritav ala ei kuulu Tähtvere linnaehituslikku kaitsealasse ega arheoloogilise kaitsevööndi piiridesse.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutus on planeeringu olemasoleva olukorra joonisel nr. 2.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Tähtvere linnaosas. Planeeritava alaga külgnevad Fr. R. Kreutzwaldi, Tungla ja Tõrviku tänavad. Tänavate laiused planeeritava ala ulatuses on FR. R. Kreutzwaldi põiktänavas ja Tungla tänaval 9,0m ja Fr. R. Kreutzwaldi tänaval 12,0 m. Kõikidel planeeringualasse jäävatel tänavatel toimub autode liiklus mõlemas suunas - seega on tagatud juurdepääs kõikidele kruntidele, jalakäijate kõnniteed on veel välja ehitamata vaid Tungla tänaval ning seal kasutavad jalakäijad liiklemiseks sõiduteed.

Elektrivarustuse tänavavõrk koos välisvalgustusega ning tsentraalne vee- ja kanalisatsioonivõrk on välja ehitatud.

Planeeringuala Tungla tänava äärsed naaberkrundid on hoonestatud kahekorruseliste elumajadega. Naaberkrundil piki Fr. R. Kreutzwaldi põiktänavat on tänavajoonelt alates ehitamisel ühekorruseline ridaelamu blokeerituna kõrvalhoonetega.

Ehitised on kruntidele rajatud lähtuvalt väga erinevatest ehitusjoontest, mis on valdavalt 5,0 m kaugusel kruntide esipiiridest, kuid Fr. R. Kreutzwaldi põiktänavas on eramute kõrvalhooned püstitatud tänavajoonele. Fr. R. Kreutzwaldi 40 hoone on tänavajoonest 2,5m kaugusel. Planeeringualast kirde suunas, üle Fr. R. Kreutzwaldi tänava, asub Tähtvere park.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritavat ala kruntideks ei jaotata ja krundi piire ei muudeta.

4.4. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on antud põhikaardil.

Juurdeehituse suurim lubatud kõrgus parapeti peale on +12,50 m, mis on olemasoleva katuseharja kõrgusest +14.50 2,0 m madalam. Olemasoleva hooneosa katuseviilu pikenduse alla, suurima lubatud kõrgusega +14.50m maapinnast, on ette nähtud planeeritavate laboratooriumide jaoks vajalike ventilatsioonitorude paigutamine. Ventilatsioonikambri rekonstrueerimine on ette nähtud vana majaosa pööningul.

Fr. R. Kreutzwaldi 30A hoone suunal on hoone kõrgus tagasiastmega 4,50 m ulatuses ning on +10.50, ehitusjoon asub 8.0 m kaugusel kruntidevahelisest piirist.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala on arvuliselt seotud krundi piiridega (vt. planeeringu põhikaardil 4) ja on 5,0m Fr. R. Kreutzwaldi tänavast, 8,0m Fr. R. Kreutzwaldi 30a krundist ning algab Fr. R. Kreutzwaldi põiktänavast joonelt. Selline juurdeehituse blokeerimine olemasoleva hoonega annab liigendatud fassaadilahenduse Fr. R. Kreutzwaldi tänava poolt, kuid moodustab liigendatud lahenduse ka hoone edelapoolsel küljel ehk siseõuel.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Fr. R. Kreutzwaldi tänav on välja ehitatud kahe sõidureaga ja kahepoolse kõnniteega tänavaks, Fr. R. Kreutzwaldi põiktänav on kahe sõidureaga kuid ühepoolse kõnniteega tänav ja Tungla tänav on kahepoolse liiklusega tänav ilma kõnniteedeta. Planeeringus on esitatud Kungla tänava lahendus kahepoolse kõnniteega.

Tänavate ja ristmike kõrgusarvud on esitatud põhikaardil 4.

Kõnniteed on lahendatud invanõudeid arvestades ning üleminekud kõnniteelt sõiduteele on eraldatud madaldate äärekividega. Sissesõit Fr. R. Kreutzwaldi 30 krundile on ette nähtud Fr. R. Kreutzwaldi põiktänavalt ning koos garaaži sissesõiduga ka Tungla tänavalt. Sissesõidud on piiratud madaldate äärekividega. Väljasõitu Fr. R. Kreutzwaldi tänavale ei ole lubatud.

Jalakäijate juurdepääsud on Fr. R. Kreuzwaldi ja Tungla tänavalt.

Vastavalt planeeritud maakasutusotstarbele ja hoonestusele on parkimine lahendatud krundisiseselt. Parkimismormatiiv olemasolevale asutusele väikese küllastajate arvuga vahevööndis näeb ette $(620 \times 3):150 + (165 \times 4):160 - 120 = 15,7$ (planeeringus 14) parkimiskohta. Parkimiskohtade maksimaalseks paigutamiseks on otstarbekas ehitada juurdeehitus I korruse ulatuses osaliselt postidele. Parkimine on jagatud kahte ossa - kliendiparkla õuel (9 kohta) ja 3 kohta külalistele sissesõiduga otse Kreuzwaldi põiktänavalt - seetõttu pole võimalik parkimiskohti eraldada mingi võrgu või sõrestikuga. Veel on võimalik parkida sissesõidutee äärde Kungla tänavalt ning üks parkimiskoht on garaažis. Seega maksimaalselt 15 kohta. Kuna tegu on laboratooriumihoonega (s.h. alarõhulaboratooriumid), on ettepanek reaalselt parkimist ajaliselt ja arvuliselt (kuni 14) piirata spetsiifilistel kaalutlustel. Pääsud krundile ja tänavate ristprofiilid on graafiliselt esitatud põhikaardil 4.

4.7. Haljastus ja heakord

Krundil olevad kõrged puud kuuluvad säilitamisele ning neid tuleb ehituse ajaks kaitsta võimalike vigastuste eest. Parkimisala tuleb katta betoonist sõiduteekividega analoogselt olemasoleva kattega. Krundi piirav 1,5m kõrgune raudvitstest tara tuleb taastada DP-s näidatud kohale pärast ehitustööde lõppu.

Planeeritava ja olemasoleva maapinna kõrguste vahemikud on toodud põhikaardil 4. Sademetevee ärajuhtimise süsteem tuleb taastada peale ehitustööde lõppu.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on antud vastavalt normatiivaktidele, lähtudes juurdeehituse planeeritavast tulepüsivuse astmest TP1. Olemasoleva hooneosa tulepüsivuse aste on TP2. Nende vahele on ette nähtud rajada tuletõkke sein. Tuletõkkeseinaks (sisuliselt) on samuti Fr. R. Kreuzwaldi 30a hoonete krundi piirile rajatud betoonist seinad. Hoonestatavad alad on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega (vt. lõige 3-3 põhikaardil 4).

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.9.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritava juurdeehituse alla jäävad olemasolevad veetorustikud likvideeritakse. Krundi piirini on toodud uus PE40 toru, ots kinni keevitatud. Uus sisestus ühendatakse ol.-oleva toruga. Krundi piirile (30 cm väljapoole) paigaldatakse maakraan. Juurdeehituse projekteerimisel hankida Tartu Veevärgilt liitumistingimused.

Planeeritava juurdeehituse alla jääv kanalisatsioonitorustik (õuevõrk) likvideeritakse. Olemasoleva hoone kanalisatsioon juhitakse Kreuzwaldi tn rajatavasse torustikku, juurdeehituse kanalisatsioon juhitakse olemasoleva Kreuzwaldi põiktänavaga torustikku

4.9.2. Elektrilised tehnovõrgud- ja rajatised.

Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud elektrilised tehnovõrgud- ja rajatised vabariigis kehtiva planeerimis- ja ehitusseadustes ettenähtud mahus.

Detailplaneeringuga ettenähtud hooneosa elektritarbimise koormuse leidmisel on lähtutud varemprojekteeritud (olemasolevate) hooneosade elektritarbimistest.

Planeeritava hooneosa maksimaalseks arvestusliku el. koormuseks on 80kW ja kogu hoone max arvestuslikuks elektri tarbimisvõimsuseks on arvestatud 200kW, millest lähtudes tuleks suurendada hoone peakaitsmeid liitumispunktis 200A(-lt) 315A(-ni).

Toidu- ja Veterinaarlaboratooriumil ja elektrimüügi ettevõttel (AS-il Eesti Energia) saavutada omavahel kokkulepe tegelikkuses võimaliku elektrihulga ostmisel/müümisel.

Olemasolevad, hoonet toitvad 0,4kV maa-alused toitekaablid tuleb tõsta kinnistu piires uuele trassile, kuna olemasolev 0,4kV maakaablid jäävad planeeritud hoone alla. Kinnistul paiknevatele 0,4kV maakaablitele, mis jäävad AS Eesti Energia omandusse, kehtestatakse kaitsevöönd. Viimane hõlmab maa-ala, mis jääb kinnistul kulgeva kaabelliini äärmistest kaablitest 1,0m kaugusel paiknevate mõtteliste vertikaaltasandite vahele. Tänavavalgustus on olemasolev ja selle muutmiseks puudub vajadus.

Telekommunikatsioon

Planeeritav hooneosa varustatakse sidega olemasoleva hoone side kaablikapi baasil.

Olemasolev hoone on varustatud kõigi funktsionaalsete tehnovõrkudega ja juurdeehitusega seotud võimsuste suurenemine tuleb lahendada olemasolevate tehnovõrkude ja -ühenduste baasil. Ehitamise ajal tuleb krundil säilitada krunti läbiv sidekaabel.

4.9.3. Küte. Juurdeehitust köetakse olemasoleva gaasikatlamaja baasil.

4.10. Keskkonnatingimused kavandatava elluviimiseks

Hoone ehitusprojekti koostamisel tuleb ventilatsioonisüsteemide projektile ja tehnoloogilisele protsessile teostada keskkonnamõjude hindamine, kus analüüsida võimalikku kahjuliku mõju levimist naaberkruntidele ning vajadusel ette näha kahjulikku mõju leevendavad meetmed.

4.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitserižiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Ettepanekuid ei ole.

4.12. Arhitektuurinõuded ehitisele

Planeeritav krunt ei asu Tähtvere linnaehituslikus kaitsealas. Arvestades olemasoleva hoone sokli kõrgust, olemasolevate korruste suurt kõrgust, nivendivöö olemasolu ja katuse kallet, on juurdeehituse kõrguseks ettepanek seada 4 (neli) korrust k.a. madal parklakorrus, mis asub õue tasapinnal. Sel juhul on hoone kõrguseks parapeti peale 12,5 m mõõdetuna maapinnalt. Hoone mahuline kontseptsioon on põhimõtteliselt kooskõlastatud linnaarhitektiga, sellest tulenevalt ei ole täidetud osaliselt LÜ p. 4.12.

Arhitektuurne lahendus peab olema linnavärvale sobivalt kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistluses on soovitatav kasutada klaasi, terast, betooni. Katusekatteks lamekatuse korral kaaluda murukatuse kasutamist.

Viimistlusmaterjalid täpsustatakse mahulise projektiga.

Juurdeehituse illustreerimiseks on DP-le lisatud mahulised visioonid hoonest.

4.13. Servituutide vajadus

Planeeringualal on seatud läbivatele side- ja elektriablitele servituudid.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Krunt on piiratud vähemalt 1,5 m kõrguste taradega, mis säilitatakse või taastatakse pärast ehitustööde lõppu. Olemas-olevale hoonele on projekteeritud ja välja ehitatud tuletõrje- ja valvesignalisatsioon. Sama tuleb ette näha ka juurdeehitusele.

4.15. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Muid seadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi planeeringualale ei määrata.

4.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud kahjud kannab igakordne krundiomanik. Tungla tänava väljaehitamine ehitusseaduses ettenähtud mahus on Tartu linnavalitsuse kohustus.

4.17. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeritud juurdeehituse ehitamiseks ja hooldamiseks vajaminevad kulutused jäävad igakordse krundiomaniku kanda.

Sademevee eemaldamiseks Tungla tänavaalalt on ette nähtud koridor tänava maa-alas maa-aluse sademevee torustiku ehitamiseks tulevikus. Tänavavalgustuse ehitab välja Tartu linn, elektriliinid ehitab välja AS Eesti Energia, lähim veevarustuse- ja kanalisatsioonitorustik on Fr. R. Kreutzwaldi tänavale välja ehitatud, majaühendused ehitatakse hoonestajate kulul.

Seletuskirja koostas arh.

V. Tšentropov