

ROOSI 49 JA JAAMA 20 KRUNTIDE DETAILPLANEERING I köide - planeering

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 30, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 580/04

Projektijuht: Merlin Jääger

Koostajad: Merlin Jääger

Kaili Pöder

PLANEERINGU KOOSSEIS – ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	5
1 SISSEJUHATUS.....	5
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	5
2.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid.....	5
2.2 Kirjavahetus	6
3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	6
3.1 Alusplaan	6
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	9
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
3.5 Kruntide ehitusõigus	10
3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine	11
3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
3.9 Ehitistevahelised kujad.....	13
3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	13
3.11 Keskkonnatingimuste seadmine	15
3.12 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	16
3.13 Servituutide vajaduse määramine	16
3.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
3.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
3.17 Planeeringu rakendamise võimalused	17
B - JOONISED	19
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000	20
2. Olemasolev olukord M 1:500.....	21
3. Planeeringuala kontaktvööndi.....	22
funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2 000.....	22
4. Planeeringu põhijoonis M 1:500	23
5. Planeeritud maakasutus M 1:500	24
6. Tehnovõrkude planeering M 1:500	25
7. Tänavate ristprofiilid M 1:200	26
8. Illustreeriv joonis- perspektiivvaade Roosil	27
tänavafondilt.....	27
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	28
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	28
2 KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	29
3 TARTU LV LINNAMAJANDUSE OSAKONNA PROJEKTI KOOSKÕLASTUSLEHT	30

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise tellijaks on Tartu Linnavalitsus.

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas Roosi 49 ja Jaama 20 krundi ning Roosi ja Jaama tänava planeeritavate kruntide ulatuses.

Detailplaneeringuala pindala on ca 3700m².

Detailplaneeringu aluseks on Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt koostatud lähteülesanne. Lähteülesande koostamise aluseks oli Amina OÜ esindaja Toomas Toomjõe detailplaneeringu algatamise taotlus 22.07.2004.a.

Planeeringu eesmärk on:

- kruntide Roosi 49 ja Jaama 20 krundipiiride muutmise ja krundile Roosi 49 ehitusõiguse määramine kolmekorruselise (kaks täiskorrust ja katusealune korrus) korterelamu projekteerimiseks ja püstitamiseks.

Detailplaneeringu arhitektuurse lahenduse välja töötamisel on tehtud koostööd arhitekt Priit Lõhmusega (OÜ Voluut, äriregistri kood 10881013).

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 09.09.2004 otsusega nr 325 kinnitatud lähteülesanne DP LÜ-72-2004.

2.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

1. *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;

2. *Jaama ning Roosi tänavatega ja Puiestee 73b, Roosi 51, 53 ning Jaama 28 kruntidega piiratud ala detailplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 7. detsembri 2000. a otsusega nr 245;

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on planeeringuala piires kasutatud AS K&H (RETTER nr EG 10241710-0001) poolt oktoobris 2004. a mõõdistatud geodeetilist alusplaani täpsusastmega 1:500 (töö nr 04G4191).

Geoloogilised uuringud ala kohta puuduvad.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala haarab Roosi 49 ja Jaama 20 krundi ning Roosi ja Jaama tänava planeeritavate kruntide ulatuses. Planeeringuala pindala on ca 3700m². Planeeringujoonistel on planeeringuala piir joonise paremaks lugemiseks paigutatud krundipiiridest lahku.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

- **Roosi 49** – omanik: OÜ Amina;
pindala: 1521 m²;
maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%;
katastriüksuse tunnus: 79514:010:0001; kinnistu nr 202.
- **Jaama 20** – omanik: Üllar Uustal;
pindala: 1247 m²;
maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa 100%;
katastriüksuse tunnus: 79514:010:0031.

Planeeritaval alal kehtib 2000.a kehtestatud Jaama ning Roosi tänavatega ja Puiestee 73b, Roosi 51, 53 ning Jaama 28 kruntidega piiratud ala detailplaneering, mille kohaselt on alale ette nähtud väikeelamute rajamine. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub varem kehtestatud planeering käesoleva planeeringuala piires kehtetuks.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ulatuvad planeeritavatele kruntidele arheoloogiline miljöopiirkond ning Jaama tänava miljööväärtuslik hoonestusala. Planeeringualal asuv Roosi 49 krunt on hetkel hoonestamata, Jaama 20 krundi lõunaosas asub elamu (ehitisregistri kood 104033917, kasutamise otstarve: üksikelamu) ning puukuur (ehitisregistri kood 104033918, kasutamise otstarve: elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone), krundi põhjaosas lagunenud telliskivivare. Eluhoone on viilkatusega ühekorruseline hoone, mis järgib Jaama tänava hoonestuslaadi. Hooviküljel liitub hoone põhikehandiga kaldkatusega veranda.

Haljastus Roosi 49 krundil koosneb peamiselt erineva vanuse ning kõrgusega harilikest vahtratest, suure osa moodustab vahtra noor juurdekasv. Krundi lääneosas kasvab lisaks üks harilik jalakas ning arukask. Tihedalt kasvavate

puude võrad on deformeerunud ja ei oma esteetilist väärtust. Paljude puude võrad on vigastatud. Krundi edelanurgas kasvavad viljapuud, peamiselt õunapuud. Kokkuvõttes on Roosi 49 krundil paljud puud kahjustunud, viljapuud on vanad ning metsistunud ja on seetõttu väheväärtuslikud.

Jaama 20 krundi haljastuse moodustavad erinevad metsistunud viljapuud (kirss, ploom). Tihedalt kasvavate viljapuude tõttu jätab kogu õu hooldamata mulje. Silmapaistvad kaks suurt vahtrat kasvavad krundi kirdeosas oleval nõlval, kolmas puu on kuivanud. Kogu olemasolev haljastus vajab hooldust ning harvendamist.

Roosi 49 krunt on Roosi tänava poolsest küljest osaliselt piiratud puitlippaiaga. Mujal piirded puuduvad. Jaama 20 krunt on piiratud võrkaiaga.

Juurdepäas sõidukitega Roosi 49 krundile toimub Roosi tänavalt, Jaama 20 krundile hetkel juurdepäas puudub. Roosi 49 krundi läbib pinnaskattega jalgtee, mis ühendab liikumisteede idaosas asuvast pargialast Roosi tänavaga.

Jaama 20 krunt on varustatud elektri, side, vee ning kanalisatsiooniga. Üle Roosi 49 krundi kulgevad elektriõhuliinid.

Planeeritav ala on vahelduva reljeefiga, mis võimaldab ala väljaehitamisel huvitavalt kujundada. Ala jääb kõrgusvahemikku 37,02...48,61 meetrit, langusega lõunasuunda.

Olemasolev situatsioon kajastub olemasoleva olukorra joonisel nr 2.

FOTOD PLANEERINGUALAST OKTOOBER 2004.A.

VAADE ROOSI 49 KINNISTULE ROOSI TÄNAVALT



VAADE ROOSI 49 KINNISTU EDELAOSALE



VAADE JAAMA 20 ELAMULE KRUNDI ÕUEALALT



VAADE JAAMA 20 KRUNDI TELLISKIVIVARELE

3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu Ülejõe linnaosas külgnedes nii Jaama kui Roosi tänavaga. Planeeringuala kuulub osaliselt Jaama tänava miljööväärtusega hoonestusalasse ning arheoloogilisse miljöopiirkonda. Ühtegi arhitektuurimälestist planeeringualale ei jää. Küll aga paikneb Jaama tänaval mitmeid huvitava ajalooa hooneid. Planeeringuala kontaktvööndis, Jaama ja Roosi tänava ristmiku lähedal, asuvad mitmed riikliku kaitse all olevad arhitektuurimälestised (vt joonis 3).

Hoonestus planeeringuala kontaktvööndis on suures osas pärit 19. sajandist ja 20. sajandi algusest. Piirkonnale on iseloomulikud kahe- kuni kolmekorruselised korterelamud. Kolmas korrus on enamasti katusekorrus. Hooned on valdavalt horisontaalse puitlaudisega, samas jääb kontaktvööndisse mitmeid kivihooneid. Katusekalded jäävad vahemikku ca 30-45°. Katusekattematerjalidena on kasutatud peamiselt plekki ja eterniiti.

Roosi tänaval paiknevate naaberhoonete katuseharja absoluutkõrgused: Roosi 47- 47.68, Roosi 53- 56.00, Roosi 51- 57.51, Roosi 26- 52.17.

Miljöopiirkonnale on iseloomulik hoonestuse paiknemine ühtlaselt tänavajoonel, piirdeaiad kas puuduvad või kulgevad mööda tänavajoont. Peamiselt on piiretena kasutatud suhteliselt kõrget puitlippaeda, samuti esineb vörk- ning sepisaedasid. Planeeringualaga piirneva Roosi tänava hooned paiknevad tänava suhtes erinevalt: osaliselt on järgitud tänavajoont, samas on hooneid, mis asuvad krundi sisemuses nagu Roosi 30A ja Roosi 26.

Kruntide struktuur kontaktvööndis on kaootiline, suurused kõiguvad 900m² - 2000m² piires.

Kontaktvööndi miljöolist väärtust rõhutab lisaks hoonestusele ka lähiümbruse reljeef. Planeeritav ala asub Emajõe ürgoru kaldal – Roosi 49 krunt paikneb ca 10 meetrit kõrgemal Jaama tänava tasapinnast. Samas seab see keerulisemad tingimused uushoonestuse projekteerimisele.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgi on piirkonna (k a Roosi 49 ja Jaama 20) maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa (Ülejõe-tihendatava ja rekonstrueeritava hoonestusega asum). Planeeringuala piirneb idast pargialaga, mis on Tartu linna üldplaneeringu järgi määratud üldkasutatavate haljasalade jaoks. Parki kasutatakse hetkel peamiselt läbivaks jalgsiliikluseks. Teemaplaneeringu "Vabaõhu mängu- ja spordiväljakud" kohaselt on haljasalale kavandatud mänguväljak.

Vastavalt linna üldplaneeringule on väikeelamumaal põhiliselt lubatud kuni kahekorruseliste hoonete ehitamine. Linna üldplaneeringuga määratud väikeelamumaal on olemasoleva hoonestuse vahele lubatud ka kolmekorruselise hoone kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgivad olemasolevate hoonete mahtusid.

Planeeritava krundi asukoht soosib alale korterelamu püstitamist, kuna ala kontaktvööndi põhjaosas asuvad mitmed samataolised hooned ning kavandatav hoone sulandub hästi miljöösse. Detailplaneeringus määratud ehitiste arhitektuurinõuetega järgitakse kontaktvööndi korterelamute kõrgusi ning piirkonnas väljakujunenud peamisi ehitismaterjale.

Roosi ja Jaama tänavad on asfaltkattega ning kahesuunalise liiklusega. Mõlema tänava koosseisu kuuluvad äärekiviga eraldatud kõnniteed v a ristmikust idapoole jääval Jaama tänava lõigul, kus puuduvad väljaehitatud kõnniteed. Jalakäijad liiguvad seal mööda teepeenraid. Praegusel hetkel on Jaama tn suures osas aeglustatud liiklusega (kuni 30 km/h), mille tagamiseks on teatrihoone (Jaama 14) juurde paigaldatud liikluskünnis. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat liikluskorraldust.

Piirkonnas on olemas kõik olulisemad tehnovõrgud (vesi, kanalisatsioon, elekter, side).

Planeeringuala ühendus linnakeskusega on hea: Tartu kesklinn jääb ca 15 minuti jalakäigu tee kaugusele. Lähimad kaubanduspinnad asuvad Puiestee ning Raatuse tänaval. Alast ca 150 m kaugusel paikneb lasteaed. Lähimad bussipeatused asuvad Puiestee tänaval ning Narva maanteel.

Planeeringuala asend Tartu linnas on kajastatud situatsiooni skeemil joonisel nr1.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel nr 3.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal on kaks olemasolevat krunti (Roosi 49 ja Jaama 20), millede piire ning Roosi 49 maa sihtotstarvet planeeringujärgselt muudetakse. Nimetatud muudatused tehakse seoses korterelamu püstitamise ja Roosi 49 krundile. Krundijaotusel on mõlemale krundile tagatud vastavalt funktsioonile vajalik maa-ala.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Roosi 49 krundi maa sihtotstarve väikeelamumaa korruselamumaa. Planeeritavate kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud tabelis 1 ning planeeritud maakasutuse joonisel nr 5. Roosi 49 krundile on määratud ehitustingimused korterelamu püstitamiseks, Jaama 20 krundile abihoone rajamiseks.

Planeeritud kruntide ehitusõigusest annab ülevaate tabel 2 ning planeeringu põhijoonis nr 4.

Tabel 1 Maakasutuse bilanss

<i>krundi aadress</i>	<i>planeeringueelne pindala</i>	<i>planeeringujärgne pindala</i>	<i>planeeringueelne maakasutus</i>	<i>planeeringujärgne maakasutus</i>
Roosi 49	1521 m ²	2 066 m ²	0010 EE 100%	0011 EK 100%
Jaama 20	1247 m ²	702 m ²	0010 EE 100%	0010 EE 100%

0010 EE - väikeelamumaa;

0011 EK - korruselamumaa (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*).

3.5 Kruntide ehitusõigus

Planeeringuga on Roosi 49 krundile kavandatud kolmekorruseline korterelamu (kaks täiskorrust ja katusealune korrus). Korterite arv on toodud tabelis 2. Põhihoone võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sisse vastavalt ehitusõigusele. Hoone esindusfassaad jääb Roosi tänava poole.

Hetkel Jaama 20 krundil paiknev olemasolev telliskivivare kuulub likvideerimisele.

Jaama 20 krundile on määratud hoonestusala ühe abihoone rajamiseks. Olemasolev eluhoone on määratud renoveeritavaks, olemasolev amortiseerunud puukuur likvideeritakse.

Planeeritavate kruntide ehitusõigus on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

<i>krundi aadress</i>	Roosi 49	Jaama 20
<i>krundi pindala</i>	2 066 m ²	702 m ²
<i>kruntide kasutamise sihtotstarbed</i>	EK 100 % korruselamumaa	EE 100% väikeelamumaa
<i>lubatud ehitise kasutamise otstarve</i>	kolme ja enama korteriga elamu - 11220	üksikelamu – 11101; elamu majapidamishoone (kuur, individuaalgaraaž, saun) - 12744
<i>lubatud suurim korterite arv</i>	12	-
<i>hoonete suurim lubatud arv krundil</i>	1 (põhihoone)	2 (1 põhihoone, 1 abihoone)
<i>hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala</i>	500 m ²	288 m ² (olemasolev hoone 218 m ² plan. abihoone 70 m ²)
<i>hoonete suurim ja vähim lubatud kõrgus (räästa ja katuseharja absoluutkõrgusena)</i>	räästa max/min 54.00/52.80 katuseharja max/min 56.80/56.00	põhihoonel olemasolev, abihoonel räästa max/min 41.20, katuseharja max/min 45.20/43.50

3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalade (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud naabruses paiknevate hoonete asetsemisest, kohustulikest ehitusjoonest, reljeefist ning vajalikest tuleohutuskujadest. Lisaks on arvestatud võimaliku parkimiskorraldusega. Hoonestusalad on seotud krundipiiridega.

3.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tartu linna üldplaneeringus on Jaama ning Roosi tänav planeeringualasse jäävas lõigus kavandatud kõrvaltänavateks.

Planeeringu koostamise alustamise hetkel on mõlemad tänavad asfaltkattega ning kahe-suunalise liiklusega, kus äärekiviga eraldatud kõnniteed paiknevad mõlemal pool sõiduteed. Ristmikust idapoole jääval Jaama tänava lõigul puuduvad väljaehitatud kõnniteed, mis tuleb sinna rajada.

Sõidutee laius Roosi tänaval on ca 7,5 m ning kõnniteede laiused ca 2,5...2,9 m. Planeeringuga Roosi tänava ristprofiili elementide laiusi ei muudeta.

Jaama tänav on kavandatud rekonstrueerida sõidutee laiusega ca 7 m ning kahepoolne kõnnitee laiusega ca 3...4 m.

Tänavate ristprofiilid on ära toodud joonisel nr 7.

Jaama tn on suures osas aeglustatud liiklusega (kuni 30 km/h), mille tagamiseks on teatrihoone (Jaama 14) juurde paigaldatud liikluskünnis. Liiklustihedus nii Jaama kui Roosi tänaval on käesoleval hetkel suhteliselt kõrge.

Tänavaosade laiused on tee korrashoiuks piisavad, sellest tulenevalt on tänava kaitsevööndi laiuseks määratud 0 m.

Tänavate kõrgusarve ning olemasolevat liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta.

Nii sõidukite kui jalakäijate pääs mõlemale krundile on kavandatud tänavaalalt. Väljasõidud kruntide teistest külgedest on keelatud.

Parkimine planeeringualal on lahendatud krundisisesele. 12 parkimiskohta on ette nähtud rajada Roosi 49 krundi kirde- ning idaküljele võimalikult juurdepääsu lähedale, kuhu paistab vähe päevavalgust.

Parkimiskohtade arv on arvatud vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mille kohaselt on vahevööndis normeeritud vastavalt tubade arvule korteris 0,8 ja 0,9 kohta korteri kohta ning lisaks 1 parkimiskoht 1000 sb-m². Normatiivne parkimiskohtade arv seega 11. Planeeringuga on alale määratud 12 parkimiskohta, eeldusega lubatud suurima korterite arvu korral iga korteri kohta üks parkimiskoht. Väiksema korruselisuse ja/või korterite arvu puhul on võimalik parkimiskohtade vähendamine. Parkimiskohtade ja korterite arv ja täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus.

Jaama 20 krundile on kavandatud 1 parkimiskoht sõiduautole.

Kuna Roosi 49 krundile planeeritud lastemänguväljak ning grillimisplats asuvad reljeefilt korterelamust madalamal, on inimeste pääsuks sinna vajalik trepi rajamine kallakule.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevat väärtuslikku haljastust Roosi 49 krundil praktiliselt ei esine. Suure osa moodustavad väheväärtuslik vahtra juurdekasv ning metsistunud vanad viljapuud. Detailplaneering näeb ette suure osas olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise. Haljastuse likvideerimise tingib uushoonestuse ja parkla rajamine ning vajadus tagada krundi parem valgustus. Kõrghaljastuse säilitades taotleda puude grupilist asetust, sest tihedalt kasvanud puud pole üksinda kasvades dekoratiivsed. Säilitamisele kuuluvad võimalusel (ehitistele mitteettejäämisel) kaks harilikku vahtrat olemasoleva Jaama 20 krundi põhjanõlval, kolmas puu on kuivanud.

Planeeringuga on lubatud ja soovitatav täiendada haljastuse (kõrg- ja madalhaljastus) rajamine kruntidele. Soovituslikult lahendada haljastus haljastusprojektidega, kasutades piirkonda sobivaid kohalikke puu- ja põõsaliike. Planeeringu põhijoonisele on kantud haljastuse põhimõtteline lahendus. Kõrghaljastuse istutamisel on soovitatav valida puuliigid, mille kõrgus ei varja majaelanike päikesevalgust ning vaateid. Ala lõunaossa on vaatesuundi varjava kõrghaljastuse rajamine keelatud.

Koostöös naaberkrundi omanikuga rajada vajadusel Roosi 49 krundi kirdeküljele parkla äärde tugimüür. Soovi korral tugimüür haljastada.

Haljastatava ala osakaal krundil on olenevalt hoone paigutusest hoonestusala ca 40%. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Krundile on kavandatud rajada miljöopiirkonda sobiv piirdeaed (rajada krundi juriidilisele piirile). Piirde materjal: puit, metall, kivi; kõrgus: 1,5 m, tüüp: ažuurne.

Tulenevalt planeeritavast parklast ning uushoonestusest tuleb olemasolevaid maapinna kõrgusi muuta. Alal asuv nõlv kindlustada, soovi korral haljastada. Keelatud on sajuvee juhtimine naaberkinnistutele.

Roosi 49 krundi lõunaossa on kavandatud laste mänguväljak, kus korterelamu lastel on võimalik lõbusalt aega veeta. Samuti on läheduses võimalus grilliplatsi vms puhkerajatise paigutamiseks. Inimeste mugavaks pääsuks nimetatud puhkealale tuleb hooneesiselt alalt rajada trepp haljasalale.

Jaama 20 krundi peamise haljastuse moodustavad erinevad viljapuud, mis on vanad ning metsistunud. Planeeringus soovitatakse olemasolevat haljastust harvendada, kahjustunud puud likvideerida, soovi korral istutada uushaljastust.

Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 37,02...48,61 meetrit. Roosi 49 krundil on parkla ja hoone lähiümbruse maapinna kõrguseks kavandatud ca 44,80...45,00 meetrit, haljasala ca 42,00 meetrit. Jaama 20 krundil teostada maapinna planeerimist seoses planeeritava abihoone rajamisega, kavandatav maapinna kõrgus ca 39,00...39,50 meetrit. Täpsem vertikaalplaneerimine lahendada hilisema projektiga.

3.9 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevaheliste kujade määramisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritava korterelamu minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP1. Abihoone Jaama 20 krundile võib ehitada min TP3 klassi kuuluvana.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 19 ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalad paiknevad üksteisest ning olemasolevatest naaberhoonetest rohkem kui 8 m kaugusel, seega takistab hoonestusalade vaheline kuja tule levikut.

Kuna Jaama 20 olemasolev hoone asub naaberhoonele lubatust lähemal, siis on planeeringuga ette nähtud hoonele tulemüüri vajadus.

3.10 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

3.10.1 Üldosa

Krundi Roosi 49 piirini on ehitatud tänavatorustikest vee- ning kanalisatsiooni ühendustorustikud. Kuna krunt on hoonestamata pole alal rohkem tehnovõrguühendusi. Krundi läbib Roosi 51 hoonet elektriga varustav elektri õhuliin.

Roosi tänaval asuvad vee-, kanalisatsiooni- ja sidekaablitorustikud ning elektri kõrgepingekaablid.

Krundil Jaama 20 on tänavatorustikest vee-, kanalisatsiooni- ning sideühendus; elektriühendus on õhuliini näol Jaama tänaval asuvast õhuliinipostist. Vee- ning kanalisatsioonitorustik kulgeb üle krundi planeeringujärgselt likvideeritava telliskivivareni. Lisaks kulgevad Jaama tänaval elektri kõrgepingekaablid.

Tänavatel on välja ehitatud tänavavalgustus.

3.10.2 Veevarustus, olmereovee ning sademevee kanalisatsioon

Lahenduse aluseks on AS Tartu Veevärk tehnilised tingimused INF/48.

Roosi 49 kinnistule kavandatava korterelamu veega varustamiseks tuleb Roosi tänava veetorustikust ehitatud olemasolev ühendustorustik asendada, kuna torustik ei ole piisav korterelamu veega varustamiseks. Planeeritav korterelamu arvestuslik suurim veetarbimine 7,5 m³/ööp.

Mittetöötav veetorustik tänaval likvideerida.

Samuti tuleb rekonstrueerida Jaama tänava veetorustikust ehitatud Jaama 20 krundi ühendustorustik. Planeeritava abihooneni kulgev veetorustik rekonstrueerida, ülejäänud osas krundil asuv veetorustik likvideerida. Jaama 20 hoonete veevarustus kavandatakse ühe veeühenduse kaudu.

Roosi 49 kinnistu olmereoveed juhitakse planeeringujärgselt olemasoleva ühendustorustikuga Roosi tänaval asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Planeeritav korterelamu arvestuslik suurim olmereovee kogus 7,5 m³/ööp.

Kuna Jaama 20 kinnistu olmereovee kanalisatsioonitorustik asub olemasolevast hoonest mittenormatiivsel kaugusel ning on tõenäoliselt vananenud, kavandatakse torustik likvideerida ning rajada uus kanalisatsioonitorustik normatiivsele kaugusele hoonest. Nimetatud torustik on kavandatud mõlema Jaama 20 hoone tarbeks suunates olmereoveed Jaama tänava kanalisatsioonitorustikku.

Roosi 49 krundi sademeveed kavandatakse suunata krundi lõunaossa paigaldatavasse imbkaevu, kust sademevesi immutatakse pinnasesse.

Sademevee kogumiseks kavandatakse krundile torustik, mis varustatakse õlipüüduriga. Õlipüüduri ja imbkaevu asukoht täpsustatakse edasisel projekteerimisel.

Roosi tänavale on kavandatud perspektiivne sademeveetorustik, kuhu perspektiivis vajaduse ilmnemisel suunatakse ka Roosi 49 kinnistu kõvapindadelt lähtuv sademevesi.

Jaama 20 kinnistu sademeveed on kavandatud immutada pinnasesse, kuna suuri kõvakattega alasid krundile ei kavandata.

Planeeringujärgsete torustike projekteerimiseks taotleda ühendamistingimused AS- It Tartu Veevärk.

Planeeringuala varustab tuletõrjeveega Mäe ja Jaama tänava ristmikul asuv olemasolev tuletõrjehüdrant nr 591.

3.10.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahenduse aluseks on Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 56411.

Vastavalt Jaama ning Roosi tänavatega ja Puiestee 73b, Roosi 51, 53 ning Jaama 28 kruntidega piiratud ala detailplaneeringule on planeeritud Jaama 28 kinnistu territooriumilt eraldatud maa-alale alajaam (nimetatud detailplaneeringus pos 1). Käesoleva planeeringuga kavandatakse Roosi 49 ja Jaama 20 kruntide elektrivarustus Jaama 28 krundile kavandatud komplektalajaamast maakaabelliinidega. Planeeritavate kruntide piirile nähakse ette 0,4 kV transiitkapid koos liitumiskilpidega. Hoonete elektrivarustus projekteerida planeeritava transiitkapi juurest liitumiskilbist kaablitega.

Korterelamu kavandatav peakaitsme suurus 3x100A.

Tänavatel on välja ehitatud tänavavalgustus.

3.10.4 Soojus-ja gaasivarustus

Käesolev detailplaneering annab võimaluse nii kaugküttevõrgu kui ka lähikütte väljaehitamiseks- hoonete soojavarustus lahendatakse vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütelliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 146/04 on lähim soojusvõrgu ühenduskoht Jaama ja Kivi tänava ristil paiknevast soojustorustikust. Planeeringuga on Roosi ja Jaama tänavale kavandatud perspektiivne soojustorustik. Planeeritavatele kruntidele on kavandatud soojusühendus tänavatorustikust.

Vastavalt AS Eesti Gaas tehnilistele lähteandmetele nr 317 on Roosi ja Jaama tänavale kavandatud perspektiivne maagaasitorustik alates Puiestee tänaval olemasolevast B-kategooria maagaasi jaotustorustikust. Planeeritavatele kruntidele on kavandatud gaasiühendus tänavatorustikust.

3.10.5 Telekommunikatsioonivarustus

Krundile Roosi 49 kavandatakse telekommunikatsiooniühendus Roosi tänaval asuvast telekommunikatsiooniliinist.

Jaama 20 krundil on telekommunikatsioonivarustus olemas.

3.10.6 Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabel 3 Planeeringualal tehnovõrkude rajamise koondtabel

<i>trass</i>	<i>plan. ligikaudne pikkus tänavaalal / kruntidel / kokku</i>
olmereovee kanalisatsioonitoru	10 m / 20 m / 30 m
sadevee kanalisatsioonitoru	70 m / 50 m / 120 m
elektri madalpingekaabel	100 m / 5 m / 105 m
soojustorustik	100 m
gaasitorustik	90 m
telekommunikatsioon	3 m

Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohti kajastab tehnovõrkude planeeringu joonis nr 6.

3.11 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse (soovitavalt taaskasutatavaid jäätmeid sorteerida). Prügikonteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel (Roosi tn ääres parkla kõrval ning Jaama 20 abihoone lähedal). Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Kõvakattega aladelt juhtida sademevesi õlipüüdurisse ning järgnevalt immutada pinnasesse või perspektiivis vajaduse ilmnemisel juhtida samuti õlipüüduritega varustatud sademeveekanaliseerimise.

3.12 Arhitektuurinõuded ehitistele

Roosi 49 krundi ehitisele planeeringuga määratud arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 4, Jaama 20 abihoone arhitektuurinõuded tabelis 5.

Tabel 4 Krundi Roosi 49 arhitektuurinõuded ehitisele

avatäited, muud hoone osad ja detailid	ruudujaotus vastavalt piirkonnas väljakujunenud jaotusele, avatäidete materjal- puit, mitte kasutada plastikaknaid; trepi rajamine Roosi tänavale on keelatud
lubatud korruselisus	3 korrust (arhitektuurse lahendusena 2 täiskorrust ja lisaks katusekorrus)
katusekalle kraadides; katusetüüp; katuseharja suund	20...45; viil, kelp (selgub hoone projekteerimise staadiumis); Roosi tn ääres paralleelne Roosi tn-ga, krundi sügavuses paralleelne Jaama tn-ga
katusekatte materjalid	katusekivi, valtsplekk, mitte kasutada kivi imiteerivat plekki
välisviimistluse materjalid	ümbruskonnaga ühtivad naturaalsed materjalid- puit, krohv, kivi
kohustuslik ehitusjoon	määratud Roosi tänava äärde vastavalt olemasolevatele hoonetele
lisatingimused uushoonestusele	Roosi tn äärde kohustuslikule ehitusjoonele rajada hoonefront kuni 18 m ulatuses (joonisel olevast tänavaäärsest hoonestusala pikkusest kuni 67%), kohustuslikust ehitusjoonest võib hoone tagasi astuda külje pikkusega kuni 5 m; arvestada ümbruskonnas väljakujunenud hoonestuslaadi, kontaktvööndi hoonete kõrgustega, valitseva miljööga; mitte kasutada kontrastprintsipi ning imiteerivaid materjale
±0.00 sidumine	lahendatakse projekteerimise käigus

Tabel 5 Krundi Jaama 20 arhitektuurinõuded abihoonele

avatäited	ruudujaotus vastavalt piirkonnas väljakujunenud jaotusele, avatäidete materjal- puit, mitte kasutada plastikaknaid
lubatud korruselisus	2 korrust (arhitektuurse lahendusena 1 täiskorrus ja lisaks katusekorrus)
katusekalle kraadides; katusetüüp	30...45; viil
katusekatte materjalid	katusekivi, valtsplekk
välisviimistluse materjalid	ümbruskonnaga ühtivad naturaalsed materjalid- puit, krohv, kivi
keelatud välisviimistlusmaterjalid	imiteerivad materjalid
±0.00 sidumine	lahendatakse projekteerimise käigus

3.13 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga ei tehta ettepanekut servituutide seadmiseks.

3.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb korterelamu ümber, mänguplatsil ning parklas tagada korralik valgustatus ning hea jälgitavus erineva funktsiooniga aladele. Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus, vastupidavate ja kvaliteetsete

materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud). Turvalisust lisab ka korraliku piirdeaia rajamine kruntidele.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisesele piirdega eraldatult tänavast. Sotsiaalse kontrolli tagamiseks on soovitatav jätta avatud vaade naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt. Selleks on planeeringuga lubatud vaid ažuursete piirete rajamine.

3.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala asub osaliselt Jaama tänava miljööväärtusega hoonestusala ning arheoloogilises miljöopiirkonnas.

Jaama tänava miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete ning ajaloolise tänava asukohta järgiva ehitusjoone säilimine; sellega taotletakse linnaosa ajaloolise miljöo ja arhitektuuriväärtusega ehitiste uurimist, säilitamist, taastamist ja eksponeerimist.

Miljööväärtusega hoonestusala piirile lähemale kui 50 meetrit rajatavad uusehitised ei tohi kahjustada ega varjata vaadet miljööväärtusega hoonestusala ehitistele. Ühtegi üksikobjekti planeeringualasse ei jää.

Arheoloogilise miljöopiirkonna eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini. Arheoloogilise miljöopiirkonna alal taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist. Arheoloogilisi uuringuid ja järelevalvet teostatakse oma algsel asukohal säilinud ajalooliselt väärtusliku kultuurikihiga aladel ja matmispaikadel.

Planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustegevus miljööväärtusega hoonestusalal toimub vastavalt Tartu linna ehitusmääruses sätestatud korrale.

Samuti jääb ala osaliselt arheoloogilisse kaitsevööndisse, kus tegevus peab olema kooskõlas Tartu Linnavalitsuse 11.03.1993.a. määrusega nr 126.

3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab krundi igakordne omanik.

3.17 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Roosi 49 ja Jaama 20 krundipiiride muutmiseks, Roosi 49 krundile korterelamu püstitamiseks ning Jaama 20 krundile abihoone rajamiseks. Ehitusõigused realiseeritakse krundi omanike poolt. Planeeritavate ehituskruntidega seotud infrastruktuuri (parklad,

tehnovõrgud kruntide piires) ehitavad välja kruntide omanikud. Vajalikud tehnovõrkude ühendused realiseerivad krundi omanikud koostöös tehnovõrkude valdajatega.

Jaama tänava kõnniteede väljaehitamise tagab Tartu linn järgides tänavate rajamise ja rekonstrueerimise kava.

Märkus: Käesolevat detailplaneeringut asuti koostama aastal 2004. Planeeringu avalikustamise ajal koostati käesoleval ajal kehtivat Tartu linna üldplaneeringut ning planeeringujoonistele kanti märgede viitega „vastavalt Tartu linna üldplaneeringu projektile 2004“. 2007.a märtsikuus asendati see viitega „vastavalt Tartu linna üldplaneeringule“, sisuliselt on tegemist siiski avalikustatud detailplaneeringu põhilahendusega.

B - JOONISED

1.	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2.	Olemasolev olukord	M 1:500
3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2 000
4.	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5.	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6.	Tehnovõrkude planeering	M 1:500
7.	Tänavate ristprofiilid	M 1:200
	Illustreeriv joonis- perspektiivvaade Roosi tänavafondilt	

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonna juhataja asetäitja Ene Must 04.03.2005: joonis 4 Planeeringu põhijoonis

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja Raal Kivi 07.03.2005: joonis 4 Planeeringu põhijoonis

Tartumaa Päästeteenistuse juhtivinspektor Peeter Kaitsa 02.03.2005.a.: joonis 4 Planeeringu põhijoonis

Jaama 20 omanik Üllar Uustal 03.03.2005.a.: joonis 4 Planeeringu põhijoonis

Roosi 53-5 omanik Iris Stern 10.01.2007.a.: joonis 4 Planeeringu põhijoonis

Muinsuskaitseameti Tartumaa vaneminspektor Mart Siilivask 07.04.2005.a. nr 2704: joonis 4 Planeeringu põhijoonis

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

AS-i Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 21.02.2005.a. nr 70:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*. Üks eksemplar tehnoõrkude joonisest on üle antud.

AS-i Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 13.03.2007.a. nr 188:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*. Üks eksemplar tehnoõrkude joonisest on üle antud.

Eesti Energia AS-i jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 21.02.2005.a nr 073:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Üks eksemplar tehnoõrkude joonisest on üle antud.

AS Eesti Gaas Lõuna-Eesti hoolduspiirkonna Tartu hooldusjuht Igor Orlov 23.02.2005.a. nr 3500:
eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

Elion Ettevõtted AS-i sideliiniinsener Valdur Lints 25.02.2005.a.: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Üks eksemplar tehnoõrkude joonisest on üle antud.

AS Tartu Keskkatlamaja võrguhaldusosakond, Ülar Roose 01.03.2005.a.: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*. Üks eksemplar tehnoõrkude joonisest on üle antud.

2 Koostöö planeeringu koostamisel (scaneeritud)

Roosi 49 ja Jaama 20 kruntide detailplaneering

29

2 Koostöö planeeringu koostamisel

KOOSKÖLASTATUD EE AS-I JAOTUSVÕRGU
TARTU PIIRKONNAGA TINGIMUSEL

vee ja gaasi jaotusvõrgu koostamisel
koostamisel

"21" 02 2005 a.

nr. 073

Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD

"25" 02 2005 a.

Tööjoonised koostöölaskada
täiendavalt

VALDUR LINTS
Elion Ettevõtte AS
sideliininsener

Valdur Lints

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD
"21" 02 2005 a. nr. 70

[Signature]

AS EESTI GAAS
LÄBI VAADATUD
I. Orlov

[Signature]

Nr. 3500 23.02.2005 a.

KOOSKÖLASTATUD
AS Tartu Keskkatlamaja
VÕRGUHALDUSOSAKOND
"07" 03 2005 a.

Tingimustel

[Signature]

AS-i Tartu Veevärk poolt
ÜLE VAADATUD

"13" 03 2007 a. nr. 108

[Signature]

3 Tartu LV linnamajanduse osakonna projekti kooskõlastusleht (scaneeritud)

30

Tartu LV linnamajanduse osakond
"04." märts 2005.a

Projekti kooskõlastusleht nr 61

Projekt: Roosi 49 ja Jaama 20 kruntide detailplaneering
Koostaja: Hendrikson&Ko
Kooskõlastused:

Teedeteenistus _____

Liiklusteenistus _____

Haljastusteenistus _____

Keskkonnateenistus _____

Tänavavalgustus _____

Linnapuhastusteenistus _____

Otsus: koostöö vastada
Kooskõlastada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna inseneriteenistusega.

Kuupäev: "04." märts 2005.a

[Signature]