

Sisukord:

1.	Sisukord			lk. 1
2.	DP seletuskiri			2-7
3.	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondleht			8
4.	Tartu LV Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht nr. 170, 03.05.06.			9

JOONISED

5.	Situatsiooni skeem	joonis 1	M 1:10000	10
6.	Olemasolev olukord	joonis 2	M 1:500	11
7.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	joonis 3	M 1:2000	12
8.	Planeeringu põhikaart	joonis 4	M 1:500	13
9.	Tehnovõrkude planeering	joonis 5	M 1:500	14

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu (DP) lähtedokumendiks on lähteülesanne LÜ-113-04, lisa Tartu Linnavalitsuse korraldusele nr. 2049, 09.12.2004.a. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Tartu Linnavalitsuse tervishoiuosakond.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on 4 500 m². DP eesmärgiks on krundi maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ning krundile ehitustingimuste määramine sotsiaal- ja tervisekeskuse rajamiseks.

2.1. Planeeritava ala krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve

Planeeritaval alal asuva krundi omanik ja krundi maakasutuse sihtotstarve:

Anne 67A (kinnistu katastritunnus 79516:023:0010) – omanik: Tartu linn (munitsipaalmaa), maakasutuse sihtotstarve on 100% üldmaa.

3. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- 3.1. Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a. määrusega nr. 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.
- 3.2. Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a. määrus nr. 125 “Tartu Linna üldplaneeringu kehtestamine”.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Olemasolev olukord

Planeeringu aluskaart on koostatud AS Kobras´e (retter nr. EG 10171636-0001) poolt seisuga 01.07.20054.a. töö nr. P 205 täpsusastmega M 1:500 koos trasside uuringuga (vt. lisade kaust). Detailplaneeringu ala asub Anne tänaval Anne 67 asuva lasteaia ja Anne 63 asuva koolimaja spordiplatsi vahetus läheduses. Kinnistu on hoonestamata. Krundi idapoolses servas, krundi suhteliselt kõrgemas osas, asub parkimisplats. Krunti läbivad arvukad trassid. Nii autotranspordi kui ka jalakäijate juurdepääsud krundile on tagatud ümbritsevatelt tänavatelt. Naabruses, Anne 83, asub 5-korruseline sektsioonelamu, mille insenervõrkude osalised ühendused linnavõrkudega toimuvad kvartalisisesse liiklusmaa kaudu. Olemasoleva olukorra graafiline kujutus on joonisel nr. 2.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritavat ala ümbritsevad kahest küljest Anne tänav ja kvartalisisene liiklusmaa ning linnale kuuluvate lasteaia ja Tartu Kommertsgümnaasiumi krundid. Kõikidel planeeringualasse jäävatel tänavatel toimub autode liiklus kahes suunas - seega on tagatud juurdepääs krundile Anne tänavalt ja kvartali siseteelt, jalakäijate teed on välja ehitatud. Stiihiliselt on tekkinud diagonaalne jalakäijate tee läbi Anne 67A krundi.

Planeeringuala naaberkrunt Anne 83 on hoonestatud viiekorruselise sektsioonelamuga, millel on oma parkla ja jalakäijate tee. Planeeringuala vastas üle Anne tänava on grupigaraaž ja ühepereelamute kvartal.

Graafiliselt on planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed kirjeldatud joonisel nr. 3.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine. Planeeringu käigus krundi piire ei muudeta.

4.4. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu lahendus on esitatud põhijoonisel 4, kus krundile on seatud ehitusõigus (tabeli kujul) ja piirangud. Samuti on määratletud planeeritava hoone $\pm 0,00$.

Korruselisuse osas on tehtud ettepanek hoonestuse kõrguseks seada 3 korrust, mis on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu projektis seatud nõudmistega.

Lubatav ehitiste kasutamise otstarve on: (11310) hoolekandeesutuste hoone

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 1.

Räästa või parapeti suurim lubatud kõrgus maapinnast – 12,0 m (51.70).

Kruntide vertikaalplaneerimiseks on antud kõrgusmärkide vahemik kruntide, parkimisalade ja sissesõidu planeerimiseks sissesõiduga piirneval krundiosal.

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeringu põhijoonisel on esitatud ehitusala, mis on seotud krundipiiridega arvuliselt.

Planeeringuala ehitusjoone kaugus Anne tänavast on 16.0 m ning on määratletud lähtudes trasside tehnilistest tingimustest (krundil asuvad jõukaablid, drenaaži ja soojatrass).

Mujal on ehitusala määratud empiirilisel, lähtudes olemasoleva kõrguste vahe olemasolust ja säilitamise vajadusest, õueala vajadusest ning parkimismormatiividest.

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

Püstitatud ülesande paremaks lahendamiseks on DP-ga tehtud ettepanek korrastada maa-ala nii parema kasutamise kui ka funktsionaalse liikluse korraldamise seisukohast. Selleks on tehtud ettepanek jätta sissesõit krundile kvartalisiseselt tänavalt, ümber korraldada olemasolev parkla ning võimaldada krundile juurdepääs ka Anne tänavalt. Parkimiskohtade arv on arvatud vastavast parkimismormatiivist - 1 parklakoht 200 m² suletud brutopinna kohta. Normidekohane parkimiskohtade arv on 15, planeeritud parkimiskohtade arv on 31. Tänavate ja ristmike kõrgusarvud on esitatud põhikaardil 4.

Kõnniteed on lahendatud invanõudeid arvestades ning üleminekud kõnniteelt sõiduteele on eraldatud madaldatud äärekividega. Planeeringualal ei ole jalakäigu-tänavaid ette nähtud sest need on välja ehitatud. Samuti ei ole planeeritaval alal ette nähtud ühistranspordi peatuste asukohta. Hoonesse pääseb Anne tänavalt otse selleks ettenähtud kõnniteid pidi, kvartalisisesest parklast pääs on poole korruse võrra kõrgemal.

Sõidukite pääsud kruntidele on esitatud graafilisel kujul põhijoonisel, jalakäijate sissepääsud kruntidele ja hoonetesse täpsustuvad hoone mahulise projektiga.

4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Üldkasutusega maa-alasid planeeritaval alal ei ole planeeritud.

Omakülvist kasvanud remmelgapõõsas jääb parkla alla ja võetakse maha. Asemele istutatakse 13 lehtpuud haljasala erinevatesse kohtadesse (vt. joon.4).

Tarade ehitamine on ette nähtud hoone tänavatepoolsete ehitusjoonte pikendusel kuni naabruses asuva lasteaia tarani. Nii moodustub väike õueala, mis piiratakse 1,2 m kõrguste metallpostidel traatvõrkaedadega, mida dubleerivad hekid.

Kõrghaljastust ei tohi rajada vaatevälja varjavatesse sektoritesse – tuleb tagada nähtavuskolmnurkade normidekohane suurus. Liiniservituutidele pole hekkide istutamine soovitatav.

Planeeringualal väljakujunenud olukord ja reljeef ei eelda vajadust krundi kapitaalseks vertikaalplaneerimiseks. Sellepärast piirdub krundi maapinna kõrguste muutmine ainult hoone ümbruse kujundamisega vastavalt mahulisele lahendusele ning lahendatakse sajuvete ärajuhtimiseks katustelt ja parkimisplatsilt.

Katustele langev sadevesi tuleb juhtida sadevee kanalisatsioonivõrku Anne tänaval, parklate sadeveed tuleb koguda ning enne kanalisatsioonivõrku juhtimist puhastada muda-õlipüüdjas. Sadevete juhtimine naaberkruntidele ei ole lubatud.

Lumekoristamise vallitamise ala jääb parkla ümbrusesse.

Lumekoristus kvartalisiseselt teelt on ette nähtud kohese äravedamisega, erandkorras on kloriididega küllastamata lume kuhjamine lubatud teepeenrale.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on antud vastavalt normatiivaktidele lähtudes hoonete planeeritavast tulepüsivuse astmest TP1. Hoonestatav ala on joonisel arvuliselt seotud krundipiiridega.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Üldosa

Tehnovõrkude joonis on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Projektide koostamiseks tuleb vastavateelt tehnovõrkude valdajatelt taotleda tehnilised tingimused.

Planeeritud tehnoorkude koondtabel:

	Kanalisatsioon jm	Vesi jm	Kaugküte jm	Madalpingekaabel jm	Telefoniside jm	Sadevee kanalisatsioon jm	Tänavavalgustuskaabel/õhuliin jm	
Tänavatrassid	ca 250	16.0	11.0	160	37	35.0	-	

Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala reljeef on ebatasane, väiksem parklaosa on ca 1.4 m võrra kõrgemal, kõrgusmärgid jäävad piiridesse 39,50...41,15. Hoone ehitamiseks vastu kõrgemal asuvat parkimisala tuleb kasutada tugimüüre.

Elektrivarustus

Vajalik peakaitse on 3x125A, objekti toide on ette nähtud vastavalt tehnilistele tingimustele nr. 73910. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustihedusega Eh=5 lx). Elektrienergia saamiseks objektile sõlmida võrguühendusleping AS Eesti Energiaga.

Veevarustus

Krunti läbiv ning planeeritud tulevikus võimaliku hoonestuse alla jääv veetoru lõik tuleb perspektiivse laiendamise korral ümber tõsta. Hoone vajalik joogivesi võetakse eelpoolmainitud torust I ehitusjätkekorras ilma toru ümber tõstmata. Maakraan ehitatakse krundi piirile. Tuletõrjevesi võetakse olemasolevast hüdrantist Anne tänaval (tähistatud tehnoorkude planeeringul, joonis 5).

Lasteaia veevarustus tuleb lahendada Anne 83 juurest kulgeva veetoru baasil. Maakraan ehitatakse krundi piirile. Lasteaia veetoru lahtiühendamine Anne tänavaga veetorust võib toimuda ainult peale uue veeühenduse valmishitamist ja lasteaia hooldajaga kooskõlastamist.

Kanalisatsioon

Planeeritud hoonestuse ala kanaliseerimiseks on mitmeid lahendusvariante - majaühenduse kanalisatsioonitorustiku lõik tuleb: (võimalik liitumispunkt vt. joonis 3)

- 1) ehitada mööda kvartalisest teed kuni ühendamiseni Anne 69 torustikuga,
- 2) ehitada mööda kooli staadioni jalakäijate teed kuni ühendamiseni Anne 69 torustikuga
- 3) ehitada mööda Anne 67 krundi ühenduseni Anne 69 lasteaia torustikuga.

Sajuveekanaliseerimine

Kinnistu sees tuleb välja ehitada kanalisatsioonisüsteem, katuselt lähtuva sadevete eelvooluks on Anne tn. Di 300 sadevete torustik. Parkimisplatside sajuveed puhastada muda-õlipüüduris enne juhtimist linna sadevee kanalisatsiooni.

Kaugküte

Kaugküttetrassiga liitumiseks tuleb ehitada jaotuskaev Anne tänaval olemasolevale torustikule sobivas kohas.

Telefoniside

Telefoniside lahendada Anne 63 asuva sidekanalisatsiooni kaevu baasil, ehitades kaabliühenduse rajatava hooneni, ehitusalasse jääv olemasolev kaabel tõsta ümber krundi vabale osale.

Tänavavalgustus

Anne tänavale jääb olemasolev tänavalgustuse lahendus. Planeeritud valgustusklass välisvalgustuseks on K4 (keskmise valgustihedusega $E_h=5 \text{ lx}$). Planeeritud hoone välisvalgustus ja parkimisplatside valgustamine tuleb lahendada kinnistuseselt.

Servituudialad

Antud hetkel läbivad kinnistut mitmed vee-, drenaaži- ja sadevete kanalisatsioonitorud, kaugkütte magistraaloru, jõukaablid ning tänavalgustuse kilbi toitekaablid. Kõigile neile seatakse servituudid vastavalt kehtivale seadusandlusele.

4.10. Keskkonnatingimused.

Detailplaneeringu põhilahenduse realiseerimisega ei kaasne olulisi muutusi vibratsioonis, valgus-, soojus- ega kiirgusrežiimis. Vee- ja õhusaaste jäävad eeldatavalt lubatavatesse piiridesse ega ületa loodusliku ökosüsteemi isepuhastusvõimet. Hoonete mahuliste projektidega tuleb tagada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr. 42 kehtestatud normmüra tasemed (45 - 65dB). Eeldatavat kahjulikku keskkonnamõju keskkonnaseisundile ei tulene, puudub kahjulik mõju inimeste varale ning looduskeskkonna osadele. Jäätmete hoidmiseks on ette nähtud kaanetatud konteinerid (vt. põhijoonis).

4.13. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krunt hoonestatakse kahe-kolmekorruselise hoonega sotsiaal- ja tervisekeskuse rajamiseks (11310), hoonete arv krundil 1, katuse kalle vahemikus $0^\circ - 5^\circ$. Välisviimistluses võib kasutada looduslikku või tehiskivi, polümeerikrohvi, klaasi, puitu, esinduslikku plekkmaterjali - ristpalgi, profileeritud pleki ja plastikust seinakattematerjali kasutamine ei ole lubatud. Katusekatteks võib kasutada rullmaterjali. Viimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone mahulise projektiga.

Ehitusjooneks on määratud joon (servituutidest vabal krundi osal) paralleelselt Anne tänavajoonega. Ehitusalad on arvuliselt seotud krundi piiridega põhijoonisel. $\pm 0.000 = 40.00 - 40.30$.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal seatakse servituudid kõikidele krunti läbivatele trassidele ja liinidele (vt. ka põhijoonisel ja trasside joonisel).

4.15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud ja tingimused

Hoonetele tuleb projekteerida valvesignalisatsioon. Juurdesõidutee, parklad ja hoone ümbrus tuleb varustada öise valgustusega.

4.16. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Muid seadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi planeeringualale ei määrata.

4.17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisega tulenevad võimalikud kahjud kannavad igakordsed krundiomanikud.

4.18. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeritud hoone ehitamiseks ja hooldamiseks vajaminevad kulutused jäävad igakordsete krundiomanike kanda. Parkimisaladele pealesõidud ehitab välja igakordne krundiomanik. Lasteaia veeühenduse ehitab Anne 67A hoonestaja.

Seletuskirja koostas arh.

V. Tšentropov