



Töö nr: 2.3-002-06

Registrikood: 10912630

Tamme pst 79 krundi detailplaneering

I KÖIDE
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht:

Tartu linn
Tammelinna linnaosa
Tamme pst 79 krunt

Detailplaneeringu tellija:

Marko Perv
Riia 9-33
51010 Tartu

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Lahendused OÜ
Annika Paas
Kastani 90
50410 Tartu
gpk@gpk.ee

TARTU006

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	3
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	5
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	5
5.2. Krundi ehitusõigus.....	5
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted.....	5
5.5. Ehitistevahelised kujud	6
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	6
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	6
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	8
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	8
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
5.12. Muud kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	8
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ	10
8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	11

KAARDID

Kaart 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000	12
Kaart 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	13
Kaart 3: Olemasolev olukord	M 1 : 500	14
Kaart 4: Põhikaart	M 1 : 500	15
Kaart 5: Maakasutus ja kitsendused	M 1 : 500.....	16
Kaart 6: Tehnovõrgud	M 1 : 500	17

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Marko Perve poolt 28. novembril 2005 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 26. jaanuari 2006 korraldusega nr 155 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-109-2005.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ridaelamu projekteerimiseks.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
2. Tartu Linnavolikogu 28.09.2006 määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid (litsents nr 560 MA) poolt märtsis 2006. a mõõdistatud töö nr 1.3-007-06, täpsusastmega M 1:500.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava krundi pindala on 1884 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Krundi omanikuks on OÜ Ehitusinvest Grupp. Krunt on hoonestatud üksteise külge ehitatud kolme hoonega. Krundi idapiiril paikneb kasvuhuone. Krundil kasvab ohtralt viljapuid. Üldine heakorra tase on rahuldav. Olemasoleva olukorra kirjeldus on tehtud detailplaneeringu koostamise alguses, käesolevaks hetkeks (sügis 2006) on hooned lammutatud ja haljastus likvideeritud.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 3.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala suurusega ca 2000 m² asub Tartu Tammelinna linnaosas.

Planeeringualast läände ja edelasse (Vaarika tänava poole) jääva hoonestuse moodustavad ridaelamud. Tamme puiestee poole jäävad valdavalt üksikelamud. Tamme pst 79 ja Tihase 21 ühise krundipiiri konfiguratsioon ei võimalda rajada planeeritavale krundile Tihase 21 ja 23 ridaelamu hoonestust ja ehitusjoont arvestavat ehitust. Tamme pst 79 Tihase tänava poolne krundi laius on 20 m, mis ei ole naaberkrundil paikneva elamu lähedust arvestav uushoonestuseks piisav. Eelnevast tulenevalt on esitatud põhikaardil toodud lahendus.

Juurdepääs planeeringualale on kas Tamme puiestee või Vaarika tänavate kaudu Tihase tänavalt. Kõik ümberkaudsed tänavad on kahe-suunalised.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala üldisteks kasutamise- ja ehitustingimuseks väikeelamumaa, st kahekorruseliste elamute maa. Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas.

Krundistruktuurist ja hoonestusest annab ülevaate alljärgnev aerofoto, planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud kaardil 2.



5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga krundipiiride muutmise ettepanekut ei tehta. Maakasutus on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

Krundi aadress	Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus ja otstarve	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus ja otstarve
Tamme pst 79	1884 m ²	100% EE; üksikelamu ja majapidamisabi- hooned	1884 m ²	100% EE; viie boksiga ridaelamu

EE (0010) väikeelamumaa– vastavalt Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a. määrusele nr 36 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused”

11101 üksikelamu; 12744 majapidamisabihoone; 11221 ridaelmu (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”)

5.2. Krundi ehitusõigus

Seoses olemasoleva hoone lammutamise ja ridaelamu rajamise sooviga antakse planeeringuga krundile ehitusõigus kahekorruselise ridaelamu rajamiseks. Krundi ehitusõigus on toodud põhikaardil.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkrundidel paiknevast hoonestusest ja juurdepääsuvõimaluse tagamisest. Planeeritav hoone asub krundi tagaosas ühel joonel kõrvaloleva Tihase 21 ridaelamuga.

Hoonestusala piiritlemine ja selle sidumine krundipiiridega on toodud põhikaardil.

5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse ja tänava maa-ala muutmist planeeringuga ette ei nähta. Säilib olemasolev olukord.

Juurdepääs krundile toimub Tihase tänavalt. Juurdepääsutee laiuseks parklani on 4 m ja boksideni 3,5 m.

Parkimine on lahendatud Tihase tänava äärsel platsil 8 parkimiskohaga.

Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus ja sõidusuunad on märgitud põhikaardile.

5.5. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Käesoleva planeeringuga on minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP 3.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone peamised arhitektuurinõuded on toodud põhikaardil.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on fikseeritud säilitatav ja likvideeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.

Likvideeritakse enamuse krundil kasvavatest viljapuudest. Ette on nähtud ka rajada uushaljastust. Parkla ja Tihase tänava vahele istutada puud või kõrgekasvulised põõsad. Põhikaardil näidatud haljastus on illustreeriv, konkreetne lahendus anda ehitusprojekti osana koostatavas haljastusprojekti. Elektriühenduse saamiseks on vajadusel lubatud likvideerida osa Tihase 21 krundil paiknevast sarapuuhekist. Heki kahjustamisel või osalisel likvideerimisel tuleb see taastada, vajadusel teha uusistutused.

Krunt on lubatud piirata kuni 1,5 m piirdega. Piire peab kokku sobima hoone arhitektuurse lahendusega. Piirdena võib kasutada ka hekki (kas ainult hekk või ka võrkaed dubleeritud hekiga). Juurdepääsutee ja parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega, soovitatavalt kivisillutisega.

Säilitatav, likvideeritav ja rajatav haljastus ning heakord on toodud põhikaardil.

5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.8.1 Üldosa

Tabelis 2 on toodud tehnovõrkude rajamise koondtabel. Veevarustus on planeeritud ridaelamule ühtsena, majaühendus on ette nähtud esimesse boksi. Teised tehnovõrgud on planeeritud igasse boks eraldi. Graafiline lahendus on antud kaardil 6.

5.8.2 Elektrivarustus

Eesti Energia AS Jaotusvõrgu Tartu piirkonna tehnilised tingimused nr 94186.

Detailplaneeringualal asuva objekti elektrivarustuseks on planeeritud krundi Tihase 21 poolsele krundi piirile 0,4 kV transiitkapp koos liitumiskilbiga. 0,4 kV transiitkapi toide on ette nähtud Tihase 21 olemasolevast kaablikapist maa-aluse kaabliga. Planeeritava objekti toide nähtakse ette maakaabliga liitumiskilbist objekti peakilpi. Maakaabli asukoht valida Tihase 21 krundil paikneva heki vahetähest selliselt, et hekk saaks võimalikult vähe kahjustada.

Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. a määrusega nr 241 kinnitatud ``Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise korrale``.

5.8.3 Soojavarustus

AS Eraküte projekteerimistingimused nr 14.

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas. Planeeritava hoone soojavarustus on planeeritud Tihase tänava kaugküttetorustikust, liitumispunkt asub Tihase 34 krundi ees paiknevas kambris.

5.8.4 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 07.08.2006 INF/1241.

Veevarustus on planeeritud Tihase tänava veetorustikust De 90. Krundi piirini on ehitatud veetorustik De32, mis ei ole piisav planeeritava ridaelamu tarbeks. Olemasolev veetoru tuleb vahetada suurema läbimõõduga toru vastu.

Planeeringuga nähakse ette krundil asuva puurkaevu tamponeerimine.

Planeeritava elamu kanalisatsiooniühendus on planeeritud Tihase tänava kanalisatsioonitorustikuga DN200. Tänavatorustikust krundi piirini on ehitatud kanalisatsioonitorustik De160.

Sademevee immutamiseks koostada projekt. Hoonestamise, parkimisala rajamisega ja heakorrastusega peab olema tagatud sademevee kogumine ja immutamine pinnasesse oma krundi piires. Sademete juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Olemasolev tuletõrjehüdrant asub Tamme pst ja Tihase tänava nurgal.

Tehnovõrkude rajamise vajadus

Tabel 2

Trass	Ligikaudne pikkus
Vetrass	38 m
Kanalisatsiooni trass	77 m
Kaugkütetrass	106 m
Elektri madalpinge trass	74 m

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba ja sellekohast tegevusluba omavalt ettevõttelt.

Põhikaardil on näidatud ka Tihase 21 krundi prügikonteinerite asukoht, mis on planeeritava krundi vahetus läheduses. Prügikonteinerid jäävad samale asukohale ka pärast planeeritava elamu rajamist ning Tamme pst 79 tulevastel elanikel pole õigust nõuda nende eemaldamist.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määratakse servituutide seadmise vajadus järgnevalt:

Servituut	Teeniv kinnisasi	Isik, kelle kasuks servituut on seatud
Isiklik kautusõigus (elekter)	Tihase 21	OÜ Jaotusvõrk

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt kuulub ala elumupiirkonda. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- elamutevaheline nähtavus (piirete kõrguse piiramine 1,5 m-ni);
- krundile sissepääsu piiramine (lukustatavad väravad);
- territoriaalsus (eraala selge eristamine ja piiramine piiretega).

Krundi omanikel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada lisaks veel järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve) ja valgustatus;
- juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud).

5.12. Muud kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Puuduvad.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeringuga ette nähtud hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju lähtub. Kruntide igakordsed omanikud kohustuvad välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistutele juurdepääsudega. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse likvideerimine ja rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Ehitustegevuse käigus tagada sarapuuheki säilimine Tihase 21 krundil Tamme pst 79 krundi läänepiiri vahetus läheduses. Hekki on vajadusel osaliselt lubatud likvideerida elektrühenduse saamiseks põhjapoolsest otsast. Heki kahjustamisel või osalisel likvideerimisel tuleb see taastada.

Ehitusprojekti osana koostada ka haljastuse ja heakorra projekt. Hoonele kasutusloa andmise eelduseks on, et haljastus ja heakord on välja ehitatud/rajatud.

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

7. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÖTE JA KOOSTÖÖ

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond	15.11.2006	Tiit Sild linnaarhitekt	põhikaardil	-
Linnamajanduse osakond	15.11.2006	Mati Raamat Juhataja asetäitja	põhikaardil	Kooskõlastuslehe nr 09.11.2006 tingimustel
Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehniline büroo	23.10.2006	Peeter Kaitsa juhtivinspektor	põhikaardil	Nr 2-881
AS Tartu Veevõrk	26.10.2006	Peeter Pindma arendusjuht	tehnovõrkude kaardil	-
AS Eraküte	18.10.2006	Leo Susi	tehnovõrkude kaardil	-
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	28.08.2006	Enn Kitsnik juhtivspetsialist	tehnovõrkude kaardil	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
K/Ü Tihase 21	21.12.2006	Loreida Mägi	Lisade kaust, lk 61	

8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL