



Töö nr: D-012-07

Registrikood: 10000550

Kesk 6 ja Lootuse 9 kruntide ning lähiala detailplaneering

SELETUSKIRI JA KAARDID

Detailplaneeringu tellija:

Tartu Linnavalitsus

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Partnerid OÜ

Annika Paas

Kastani 90

50410 Tartu

gpk@gpk.ee

TARTU 2007

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	4
5.2. Kruntide ehitusõigus.....	4
5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	4
5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
5.6. Ehitistevahelised kujad	5
5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	5
5.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
5.9. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	6
5.10. Servituutide vajaduse määramine.....	6
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	6
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	6
5.13 Planeeringu elluviimise võimalused.....	7
6. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	8

KAARDID JA JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1: 10 000.....	9
Joonis 2: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1: 2 000.....	10
Kaart 1: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	11
Kaart 2: Põhikaart	M 1 : 500.....	12



1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse haridusosakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 23. novembri 2006. a otsusega nr 150.

Detailplaneeringu eesmärk on Kesk 6 krundipiiride laiendamine Lootuse tn tänavamaa arvelt ja Kesk 6 krundil paiknevale lasteaiale „Karoliine” juurdeehitustingimuste määramine.

Kesk 6 – omanik: Tartu Linnavalitus; Lootuse 9 – omanik: OÜ Jaotusvõrk.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Sotsiaalministri 25. oktoobri 1999. a määrus nr 64 "Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuded".
- Koostamisel olev „Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneering”. Hendrikson ja Ko OÜ.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPP poolt märtsis 2007. a mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr. G80-210307.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala paikneb Karlova linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal Lootuse ja Kesk tänavate vahelisel alal.

Kesk 6 krundil paikneb Tartu Lasteaed „Karoliine”. Krundi suurus on 3531 m² ja sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa. Lasteaia hoone paikneb krundi põhjaosas ida-lääne suunaliselt, jättes päikeselisema lõunaosa mänguväljakute ja õuealaks. Lasteaed on oma põhimahult kahekorruseline. Mõlemal pool põhimahtu paiknevad ühekorruselised hooneosad. Lasteaia kasutajate parkimine toimub Lootuse tänava laiendatud alal ja Kesk tn ääres. Juurdepääsud lasteaia territooriumile on krundi ida- ja läänepool. Krundi lääneosast, Kesk tänavalt toimub juurdepääs ka autotranspordiga.

Lasteaias on 5 rühma 114 lapsega, mis ei vasta „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuetele”. Nimetatud määruse kohaselt peab maa-ala suurus, kaasa arvatud hoonete aluse osa pindala, olema vähemalt 40 m² ühe lapse kohta. Olemasolevat krundi suurust arvestades saab laste arv olla kuni 88.

Lootuse 9 krundil paikneb alajaam. Krundi suurus on 30 m². Krundi sihtotstarve on tootmishoonete maa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.



4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD

Planeeritav ala paikneb Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeritavat ala ümbritsevad elamud: põhja-, lõuna-, lääne- ja idaosas Karlovale iseloomulikud puithooned (valdavalt korterelamud) ning kirdepool Tähe tn ääres neljakorruselise suuremahuline kivist korterelamu.

Koostamisel oleva Karlova linnaosa ajaloolise piirkonna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala kvartalisse A-7. Nimetatud kvartali arhitektuursetes tingimustes on Kesk 6 hoone ette nähtud viimistleda krohvviimistlusega ja planeeritav piire (Lootuse tn poolne) tuleb kavandada betoonpostide vahel. Juurdeehituse teostamisel tuleb arvestada ja tagada tervikmiljöö säilitamine, tuleb arvestada olemasoleva hoonega: juurdeehituse maht peab sobima säilitatava põhimahuga ja piirkonna ilmega (ei tohi tekitada kontrasti ajalooliste hoonete kõrval).

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega moodustatakse Kesk 6 krundiga piirnevast Lootuse tänava maa-alast ühiskondlike hoonete sihtotstarbega krunt lasteaia territooriumi laiendamise eesmärgil. Olemasoleva Kesk 6 krundi (3531 m²) ja planeeringuga moodustatava pos 1 (1032 m²) liitmisel tekkiva krundi suurus on 4563 m².

Planeeritud 4563 m² suuruse krundi puhul on võimalik olemasolev laste arv (114) viia vastavusse „Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuetele“ (krundi suurus 4563 m²/40 m² lapse kohta=114 last).

Lootuse 9 krundipiire ei muudeta.

Krundipiiride ettepanek ja pindalad on toodud põhikaardil.

5.2. Kruntide ehitusõigus

Kesk 6 krundi osas täpsustatakse ehitusõigust lasteaia juurdeehituse teostamiseks. Lootuse 9 krundi ehitusõigust ei muudeta. Moodustatava pos 1 krundi sihtotstarbeks on määratud ühiskondlike hoonete maa. Pos-le 1 on ette nähtud mänguväljakuala laiendamine.

Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

5.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusala on seotud krundipiiridega. Uushoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva hooneosa Lootuse tänava poolset ehitusjoont ja minimaalset sobilikku kaugust idapoolsest krundipiirist.

Olemasolev säiliv hoonestus ja uushoonestusala on toodud põhikaardil.



5.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs lasteaiale nii kergliikluse kui autotranspordiga on lahendatud Kesk tänavalt. Kergliikluse juurdepääs krundi Tähe 15 poolisel piiril on ette nähtud sulgeda. Arvestades vajadust auto parkimiseks lapse lasteaeda viimisel ja toomisel ning omatöötajate transpordi parkimiseks, on lasteaia territooriumil ette nähtud 11 parkimiskohta. Lahendus on antud ka 3,0 m kõnnitee rajamiseks Lootuse tänava lasteaia poolsele poolele (analoogselt üle Kesk tänava paiknevale Lootuse tn kõnniteele). Planeeritava ala ulatuses jääb Lootuse tänava sõidutee laius ca 7,3 m ja 5,8 m vahele.

Muus osas liikluskorralduse muutust lahendusega ei kavandata. Säilib kahe-suunaline liiklus Lootuse ja Kesk tänavatel. Lubatud on ka parkimine Kesk tänava ääres.

Kesk tänava sõiduread on eraldatud haljasalaga. Kesk tänava lasteaia krundi poolisel osal on olemas ka kõnnitee.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on esitatud põhikaardil.

5.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Lahendus näeb ette nelja puu likvideerimise, mis jäävad planeeritava hoone laienduse alla ja ühe puu likvideerimise, mis jääb kavandatava parkla alla. Uushoonestusala ja idapoolse krundipiiri äärsed puud on märgitud võimalusel säilitatavaks, st et puud on lubatud likvideerida, kui takistavad ehitust.

Lasteaia õue- ja mänguväljaku alal tuleb seoses hoone laiendusega likvideerida või ümber tõsta üks liivakast. Õue- ja mänguväljakute alale koostada projekt ala täiendavaks haljastamiseks ning puhkealade ja mänguattraksioonide paigutamiseks ja liikumisteede võrgustiku lahendamiseks (seotult hoone sissepääsude lahendusega).

Territooriumi lõunapoolne olemasolev metallpiire tellispostidel tuleb likvideerida. Uus piire paigaldada krundi planeeritud uuele lõunapoolsele piirile (Lootuse tn poole) nähes ette puitpiirde betoonpostide vahel. Ida- ja lääneosas kasutada puitpiiret (ilma postideta) ja põhjaosas keevisvõrkaeda. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhikaardil.

5.6. Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on kahekorruselise koolieelse lasteasutuse puhul, kus inimeste arv ületab 50, minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-1.

5.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevalt on lasteaial olemas kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused, mille osas puudub muutmise vajadus. Säilib olemasolev olukord, mis on graafiliselt nähtav olemasoleva olukorra kaardil. Geoalusel näidatud kanalisatsiooni lahendus septikuga ei ole kasutusel ja on ette nähtud likvideerida. Olemasolev tuletõrje hüdrant asub Kesk tänava Lootuse tänava poolisel sõiduteede vahelisel haljasribal.



5.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud kaardil 2. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

5.9. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Lasteaia laiendamise teostamisel arvestada olemasoleva hoonega. Hoone põhiosa kuulub säilitamisele olemasolevas mahus, sh läänepoolne ühekorruseline osa. Laiendamise võimalus on antud põhihoone idapoolsele osale. Juurdeehituse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja miljööd arvestav. Juurdeehituse maht peab sobima säilitatava põhimahuga ja piirkonna ilmega (ei tohi tekitada kontrasti ajalooliste hoonete kõrval). Kogu hoonekompleks kavandada kahekorruseline. Katusekalle säilitada olemasolev.

Hoonestusalad ja arhitektuursed näitajad on toodud põhikaardil.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi vajadus on pos 1 krundile Lootuse 9 (alajaama) kasuks.

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- krundile sissepääsu piiramine (üks peasissepääs);
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdega).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismiaktatsioonide ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid arhitektuuri elemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- kasutada atraktiivseid materjalide ja värve;
- hoida ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).

5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Teadaolevalt puuduvad.



5.13 Planeeringu elluviimise võimalused

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

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hooneosa ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahjud.

Krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojektis ette nähtu koos kinnistu heakorra ning kinnistule juurdepääsuga. Ehitusprojekti osana esitada haljastuse- ja heakorra projekt (vastavalt ptk-s 5.5 toodule).

6. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartu Linnavalitsuse AEO	19.09.2007	Tõnis Kimmel linnaarhitekti kohusetäitja	Põhikaart	-
Tartu Linnavalitsuse AEO kultuuriväärtuste teenistus	19.09.2007	Romeo Metsallik linnaarheoloog	Põhikaart	-
Tartu Linnavalitsuse LMO	18.09.2007	Rein Haak juhataja	Põhikaart	Märkused läbivaatuselehel nr 471 lisade kaustas lk 34
Lõuna-Eesti Päästkeskus Infotehniline büroo	12.09.2007	Peeter Kaitse juhtivinspektor	Põhikaart	Viseering seletuskirjas