



Töö nr: 2.3-009-05

Registrikood: 10912630

Kalevi 90 krundi detailplaneering

I KÖIDE
SELETUSKIRI JA JOONISED

Objekti asukoht:

Tartu linn
Karlova linnaosa
Kalevi 90 krunt

Detailplaneeringu tellija:

Toivo Pilli
Kalevi 90
50104 Tartu

Detailplaneeringu koostaja:

GPK Lahendused OÜ
Annika Paas
Veski 69
50409 Tartu
gpk@gpk.ee

TARTU006

SISUKORD

SELETUSKIRI

| | |
|---|----|
| 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK..... | 3 |
| 2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID | 3 |
| 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD | 3 |
| 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS | 4 |
| 5. PLANEERIMISE LAHENDUS | 4 |
| 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 4 |
| 5.2. Kruntide ehitusõigus..... | 4 |
| 5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine..... | 5 |
| 5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted..... | 5 |
| 5.5. Ehitistevahelised kujad | 5 |
| 5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele | 5 |
| 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 5 |
| 5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 6 |
| 5.8.1. Üldosa..... | 6 |
| 5.8.2. Elektrivarustus | 6 |
| 5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi | 7 |
| 5.8.4. Soojavarustus..... | 7 |
| 5.8.5. Tänavavalgustus | 7 |
| 5.8.6. Telefoniside | 7 |
| 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 seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus..... | 8 |
| 6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA | 8 |
| 7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ | 10 |
| Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht | 11 |

JOONISED

| | | |
|---|-------------------|----|
| Joonis 1: Situatsiooniskeem | M 1 : 10 000..... | 12 |
| Joonis 2: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1 : 2000..... | 13 |
| Joonis 3: Olemasolev olukord | M 1 : 500..... | 14 |
| Joonis 4: Planeeringu põhijoonis | M 1 : 500..... | 15 |
| Joonis 5: Maakasutus | M 1 : 500..... | 16 |
| Joonis 6: Tehnovõrgud | M 1 : 500..... | 17 |

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks on Toivo Pilli poolt 10. augustil 2005 tehtud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 23. augusti 2005 korraldusega nr 1281 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-070-2005.

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundi Kalevi 90 jagamine kaheks ning ehitusõiguse määramine väikeelamu ehitamiseks.

Planeeringuga on määratud ka olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud kruntidele, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted ning haljastus. Lahendatud on ka insenerivõrkudega varustamine ja muud lähteülesandes nõutud punktid.

2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

1. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
2. 1988. aastal kehtestatud Kalevi mikrorajooni hoonestuse eskiis

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Lahendused (litsents nr 486 MA) poolt detsembris 2005 a. mõõdistatud töö nr 1.3-335-05, täpsusastmega M 1:500.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala suurusega ca 1700 m² (krunt aadressiga Kalevi 90 ja Kalevi 90 krundiga piirnev Kuu tänava maa-ala) asub Karlova linnaosas.

Planeeritava ala kontaktvööndis domineerivad kahekorruselised (osad hooned kahe täiskorrusega, osadel moodustab teise korruse katusekorrus) elamud. Hooned paiknevad fassaadiga tänava poole. Kuu tänaval on majad liigendatud ning välja on kujunenud kaks ehitusjoont kuni 2.5 meetri kaugusele tänavast. Hooned on viilkatusega. Hooned, mille räästa alla jääb kaks korrust, on madalama katusekaldega (alla 25°). Hooned, mille räästa all on üks korrus ja teise korruse moodustab katusekorrus, on kõrgema katusekaldega (ca 30°-45°). Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitu ja krohvi.

Kuu tänav on asfaltkattega kahesuunalise liiklusega tänav. Kalevi tänav on samuti asfaltkattega, kuid ühesuunalise liiklusega. Mõlemal tänaval on kahepoolne kõnnitee ja tänavavalgustus.

Planeeritav ala asub kesklinnale suhteliselt lähedal. Bussiühendus linna keskusega on rahuldav ning toimub mööda Kalevi ja Raua tänavat. Lähim kaubanduskeskus asub 300 m kaugusel.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa. Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud kaardil 2.

4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritava krundi pindala on 1310 m². Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% väikeelamumaa. Krunt on hoonestatud kahekorruselise viilkatusega (räästa all üks korrus, teine korrus katusekorrusena) väikeelamuga ning majapidamisabihoonetega (kuurid). Krundi tagaosas asuvad laste mängumaja ja liivakast. Krunt on kaetud madal- ja kõrghaljastusega. Kalevi tänava poolses osas on kaks elupuude rida, krundi tagaosa on haljastatud viljapuude ja marjapõõsastega. Reljeef on langusega ida suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 41.7 – 44.7 meetrit.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 3.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga antakse lahendus olemasoleva Kalevi 90 jaotamiseks kaheks iseseisvaks maaüksuseks. Maakasutus on toodud tabelis 1.

Maakasutuse koondtabel

Tabel 1

| Krundi pos/aadress | | Planeeringu- eelne pindala | Planeeringu- eelne maakasutus | Planeeringu- järgne pindala | Planeeringu- järgne maakasutus |
|--------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Kalevi 90 | Pos 1 | 1310 m ² | EE* | 561 m ² | EE* |
| | Pos 2 | | | 749 m ² | EE* |

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

5.2. Kruntide ehitusõigus

Olemasolev hoone pos-l 1 on ette nähtud säilitada. Krundil paiknevad kuurid on ette nähtud likvideerida. Pos-le 1 on täiendavalt lubatud rajada üks majapidamisabihoone. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus Pos-le 2 ühe kahekorruselise üksikelamu ja majapidamisabihoone rajamiseks. Abihoonetel on lubatud üks korrus.

Ehitusõiguse määramisel on lähtutud ümberkaudsetest hoonetest. Kruntide ehitusõigus on toodud põhikaardil.

5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist, naaberkruntidel paiknevast hoonestusest ja juurdepääsuvõimaluse tagamisest. Kuu tänava ääres paiknevad hooned on liigendatud ning ühtset ehitusjoont ei ole välja kujunenud. Sellest tulenevalt antakse planeeringuga võimalus hoone projekteerimisel valida kahe võimaliku kohustusliku ehitusjoone vahel. Liigendatud hoone puhul tuleks kasutada mõlemat ehitusjoont. Kohustuslik ehitusjoon tähendab, et elamu põhimahd peab paiknema sellel joonel.

Hoonestusala ja selle sidumine krundipiiridega on toodud põhikaardil.

5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse muutmist planeeringuga ette ei nähta. Kuu tänaval säilib kahesuunaline liiklus.

Juurdepääs pos-le 1 on ette nähtud olemasolevast kohast Kuu tänaval. Pos 2 juurdepääs on määratud Kuu tänavalt, krundi idapoolsest äärest. Parkimine on lahendatud krundil.

Juurdepääsud kruntidele, parkimislahendus, sõidusuunad, kõnniteed ja Kuu tänava ristlõige 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 olemasoleva ning planeeritava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP 3.

5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded ehitistele. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline keskkonda parandav ja piirkonda sobiv. Keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine. Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud põhikaardil.

5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga on fikseeritud likvideeritav, säilitatav ja planeeritav haljastus ning heakorra põhimõtted.

Pos-1 1 olev haljastus on ette nähtud säilitada, välja arvatud üks viljapuu krundi tagaosas. Pos 2 põhjaosas asuvad puud on määratud likvideeritavaks. Võimalusel tõsta noored viljapuud ümber krundi tagaossa. Ette on nähtud täiendava haljastuse rajamine.

Positsioonidel näidatud haljastus on illustreeriv, konkreetse lahenduse tarvis koostada haljastusprojekt.

Piiretena kasutada 1,2 kuni 1,5 m kõrgust lipp- või võrkaeda (soovi korral dubleerides hekiga). Kuriteohirmu vähendamiseks näha juurdepääsudele ette suletavad väravad. Parkimisala katta hoone arhitektuurse lahendusega haakuva pinnakattega.

Kuna Pos 2 on naaberkruntide suhtes madalamal, siis on maapinda lubatud tõsta kõrgusmärgini 42.40 m.

Säilitatav, likvideeritav ja planeeritav haljastus on toodud põhikaardil.

5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.8.1. Üldosa

Olemasolevalt paiknevad Kuu tänaval vee-, kanalisatsiooni- ja sidetrass. Kuu tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil.

Käesoleva detailplaneeringuga antakse põhimõtteline lahendus elamu insenerivõrkudega varustamiseks. Tabelis 3 on toodud tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrkude lahendus ja tänava ristprofiil võrkude asetusega on antud kaardil 5.

5.8.2. Elektrivarustus

AS Eesti Energia tehnilised tingimused nr 79145.

Rajatava hoone elektrivarustus on ette nähtud Kuu tänava poole planeeritud mastil asetsevast liitumiskilbist. Elektritoide liitumispunktidest objekti peakilpi on ette nähtud maakaabliga. Olemasoleval hoonel säilib senine liitumispunkt.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.07.2002. a määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise korrale“.

Elektrienergia saamiseks tuleb peale detailplaneeringu kehtestamist esitada avaldus klienditeenindusse, sõlmida võrguühendusleping ja tasuda liitumistasu.

Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

5.8.3. Veevarustus ja kanalisatsioon, sademevesi

AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 26.01.2006 INF/104

Olemasoleval hoonel säilib veeühendus Kalevi tänava veetorustikust. Rajatava hoone veevarustus on planeeritud Kuu tänava veetorustikust DN 150. Vahetult enne kinnistu piiri on ette nähtud ühendustorustiku sulgurarmatuur.

Olemasoleva hoone kanalisatsiooniühendus säilib Kuu tänava kanalisatsioonitorustikuga DN 300. Rajatava hoone kanalisatsiooniühendus on planeeritud Kuu tänava kanalisatsioonitorustikuga DN 300.

Sademeveed immutada pinnasesse haljasalal kruntide piires. Sademevete juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud.

Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb Kuu ja Salme tänava nurgal.

5.8.4. Soojavarustus

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub ala kaugküttepiirkonnas.

AS Tartu keskkatlamaja tehnilised tingimused nr. 80/05. Mõlema elamu soojavarustus on lahendatud planeeritavast Kuu tänava kaugküttetrassist.

5.8.5. Tänavavalgustus

Kuu tänaval on olemas tänavavalgustus õhuliinil. Säilib olemasolev lahendus.

5.8.6. Telefoniside

AS Elion Ettevõtte telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 4376237.

Sideühendus on planeeritud kaablikanalises kaablikapist SAOK 25 Kuu ja Kalevi tänavate nurgal. Pos-1 1 säilib olemasolev lahendus.

Tehnovõrkude rajamise vajadus (ligikaudne pikkus)

Tabel 3

| <i>Trass</i> | <i>Pos 1 krundi tarvis</i> | <i>Pos 2 krundi tarvis</i> |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Vetrass</i> | - | <i>5 m</i> |
| <i>Kanaliseerimise trass</i> | - | <i>7.3 m</i> |
| <i>Elektrimadalpinge trass</i> | - | <i>11.2 m</i> |
| <i>Sidetrass</i> | - | <i>2.7 m</i> |
| <i>Kaugküttetrass</i> | <i>223 m</i> | <i>203 m</i> |

5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Prüгимajandus 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.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Puuduvad.

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 seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad 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.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele ja 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 | 19.06.2006 | Tiit Sild linnaarhitekt | Põhijoonis | - |
| Linnamajanduse osakond | 29.06.2006 | Mati Raamat juhataja asetäitja | Põhijoonis | - |
| Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo | 29.05.2006 | Neeme Nurmoja juhtivinspektor | Põhijoonis | - |
| AS Tartu Veevärk | 18.05.2006 | Peeter Pindma arendusjuht | Tehnovõrkude joonis | - |
| Elion Ettevõtted AS | 23.05.2006 | Valdur Lints sideliiniinsener | Tehnovõrkude joonis | Tööjoonised kooskõlastad a täiendavalt |
| OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkond | 22.05.2006 | Enn Kitsnik juhtivspetsialist | Tehnovõrkude joonis | Tööprojektid kooskõlastad a täiendavalt |
| AS Tartu Keskkatlamaja | 22.05.2006 | Ülar Roose arendus- ja haldusinsener | Tehnovõrkude joonis | - |
| Kuu 33 ^A omanik | 29.05.2006 | Lea Pechter | Põhijoonis | - |
| Kalevi 92-1 omanik | 29.05.2006 | Antonina Kuslap | Põhijoonis | - |
| Kalevi 92-3 omanik | 08.06.2006 | Pärja Piir | Põhijoonis | - |
| Kalevi 92-4 omanik | 29.05.2006 | Elli Kukk | Põhijoonis | - |