

OÜ TARTU ARHITEKTUURIBÜROO
REG NR 10322236-0001
REG KOOD NR 10322236
Ülikooli 4-10, 51003 TARTU
Telefon 7308260 Faks 7308261
E-post: arhpro@arhpro.ee

LÄÄNE 2 KRUNDI
DETAILPLANEERING
ESKIIS

TELLIJA: OÜ Lampe Invest

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PROJEKTIJUHT: Priit Kiivit

KOOSTAS: Eve Lõo

Tartu 2006

PLANEERINGU KOOSSEIS Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	4
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	4
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	4
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	5
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	6
4.4. Krundi ehitusõigus	7
4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	7
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.8. Ehitistevahelised kujad	8
4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	8
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	9
4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
4.12. Servituutide määramise vajadus	10
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
4.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	10
4.16. Planeeringu rakendamise võimalused	11
5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised	11
6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine	11
7. Kooskõlastuste kokkuvõte	12

Kaardid	13
1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000	14
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	15
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	16
4. Põhikaart. Eskiis, M 1: 500	17
Lisad	18
Lääne 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-014-2006, kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 14.02.2006. aasta korraldusega nr 245	19
Lääne 2 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimine, Tartu Linnavalitsus nr 9-1.3/DP-06-014, 22.05.2006	25
Lääne 2 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimine, Tartu Linnavalitsus nr 9-1.3/DP-06-014, 05.06.2006	25
Kaarte ja seletuskirja vaadata koos.	

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Lampe Invest, mille esindaja on Tõnu Esse. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek laekus 26.01.2006. a.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringuga käsitletav ala hõlmab Lääne 2 kinnistut (kinnistu nr 44460; katastriüksuse number 79515:005:0033). Planeeritava krundi suurus on 4458 m². Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naaberkinnistute territooriumile.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004 otsusega nr 263 kehtestatud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu täpsustamine krundi Lääne 2 elamu korterite arvu osas.

Planeeritava krundi omanik ja krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on järgmised:

- krundi omanik- seatud on korteriomandid;
- krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve- korruselamumaa;
- krundi pindala- 4458 m².

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 26.01.2006. a;
- Lääne 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr LÜ-014-2006, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 14.02.2006. aasta korraldusega nr 245. Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579);
- Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297);
- Tartu Linnavolikogu 6.10.2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine`;
- Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend `Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded`;
- Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a määrus nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus`;
- Tartu Linnavolikogu 04. märtsi 2004. a otsus nr 263 "Krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine";

- Lääne 2 korterelamu uusehituse eelprojekt (töö nr 1-04), 2004 ja Lääne 2 korterelamu arhitektuurse lahenduse muudatused, 2005;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud WeW poolt 10.04.2006 koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr Geo-124-06).

Planeeringuala hõlmab täielikult Lääne 2 krundi. Sellel paikneb kirde-edela suunaliselt 3-kordne kaasaegse välimusega korterelamu (vt kõrvalolevat pilti), millele on käesoleva planeeringuga kavandatud juurdeehitus. Juurdeehitus on planeeritud alumisel pildil nähtava külgliseina juurde. Võimalikku keskkonnaohtu kujutavaid ehitisi planeeritava alal ei ole. Planeeringuala on seotud seda ala hõlmanud kehtiva detailplaneeringuga "Jaama 72 ja lähiala detailplaneering", mis seab teatud maakasutuse kitsendusi.



Planeeritava krundi väliruum ei ole praegusel hetkel heakorrastatud. Haljastuses domineerib praegusel hetkel murupind. Esinevad ka üksikud puud (kased põhjaosas). Territoorium ei ole piiratud piirdega, kuna tegemist on vabaplaneeringu alaga.



Sõidukite liiklemine toimub planeeritava krundil peamiselt idaosas. Juurdepääs planeeritavale krundile on Lääne tänavalt, mis on ära näidatud põhijoonisel. Olemasoleva juurdepääsutee laius ca 5.5 m. Planeeritaval krundil on liikumistsoon praegusel hetkel killustiku kattega.

Planeeringuala reljeef on väikese langusega lõuna suunas, maapinna kõrguste vahe on ca 3 m (46.47-43.56).

Planeeritaval krundil on olemas ühendused tehniliste võrkudega. Kogu planeeringuala jääb kehtiva Tartu üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonda.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu kirdeosas, Jaamamõisa rajoonis, kesklinnast paari kilomeetri kaugusel Lääne tänaval. Ala asub Tartu linna ühe põhilise magistraaltänavajaama tänava läheduses. Planeeringualast põhja ja loode poole jäävad garaažid (vt kõrvalolev pilt), lao- ning tootmishooned; lõunas ja idas asuvad 5-kordsed korterelamud. Garaažid on valdavalt heas seisukorras. Planeeritava ala läheduses paikneb Tartu suurima elanikkonnaga Annelinna linnaosa. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 3.



Planeeritav ala asub vabaplaneeringuga korruselamute piirkonnas. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal korruselamumaa juhtfunktsioon. Kehtivat Tartu linna kirdeosa üldplaneeringut on muudetud krundi Jaama 72 ja lähiala detailplaneeringuga. Tartu linna kirdeosa üldplaneering tunnistatakse lähitulevikus kehtetuks. Kontaktvööndi hoonestus on põhiliselt viiekorruline ja lamekatustega. Välisviimistluses domineerivad krohvitud pinnad ja telliskivi.

Planeeringuala kontaktvööndis paikneb arheoloogiline miljöopiirkond. Jaama 72 krundi territooriumil (väikelastekodu "Käopesa") paiknes endine Jaama mõis ja Jaama kõrts. 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.

Planeeritud juurdepääsud krundile, sõidutee- ja parkimiskorraldus ning jalakäijate liikumissuunad on täpsemalt vaadeldavad kontaktvööndi kaardil.

4.3. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundi piire planeeringuga ei muudeta.

Tabel 1. Maakasutuse bilanss

Krundi aadress	Lääne 2
Planeeringueelne krundi pindala	4458 m ²
Planeeringujärgne krundi pindala	4458 m ²
Planeeringueelne krundi kasutamise sihtotstarve	0011. EK - Korruselamumaa
Planeeringujärgne krundi kasutamise sihtotstarve	0011. EK - Korruselamumaa

4.4. Krundi ehitusõigus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi aadress	Lääne 2
Krundi pindala m²	4458 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	0011. EK - Korruselamumaa
Lubatud ehitise kasutamise otstarbed	11222. Muu kolme või enama korteriga elamu
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1 korterelamu
Lubatud suurim korterite arv (olemasolev + planeeritavad)	33 + 18 korterit (kokku 51)
Hoonete suurim lubatud maapealne ehitusalune pindala	960 m ² (olemasolev hoone maht sellest 628 m ²)
Hoonete suurim lubatud kõrgus	10 m

4.5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud kehtestatud Jaama 72 detailplaneeringu lahendusest, mille kohaselt korterelamu paikneb kirde-edela suunaliselt. Planeeritav juurdeehitus on krundi olemasoleva hoonemahuga natuke nihkes. Juurdeehituse asukoht täpsemini vaadeldav põhikaardil. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud joonisel nr 4.

Korterelamule on määratud kohustuslik ehitusjoon paralleelselt planeeritava juurdepääsutee suhtes.

4.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad". Juurdepääsud krundile, parkimislahendus, sõidusuunad ja kõnniteed on märgitud põhijoonisele.

Liikluskorralduse põhimõtteid on planeeringuga muudetud krundile uue juurdepääsutee planeerimise kaudu. Planeeritaval juurdepääsuteel on kahesuunaline liiklus. Sõidutee osa on 7 m laiune. Parkimistsoon sõidutee kõrval on 5 m. Jalakäijad pääsevad korterelamuni mööda rajatavat kõnniteed, mis on planeeritud 2 m laiune. Sõidukitega liiklemistsoon on asfaltkattega, kõnnitee hoone esiküljel on betoonkivikattega.

Krundile on planeeritud ühtekokku 54 parkimiskohta. Parkimine on lahendatud krundisiseselt hoone esiküljel krundi idaosas (33 kohta), loodeosas maja tagaküljel (12 kohta) ja maa-aluse parkla näol (9 kohta). Parkimiskohtade paigutamisel on arvestatud mugavat juurdepääsu elamule, parkimismormatiivi ja krundi valdaja soovidega. Parkimiskohti on arvestatud minimaalselt 1 koht korteri kohta.

Olemasoleva hoonemahu all krundi lõunaosas (vt kõrvalolev pilt) ei toimu autode parkimist. Garaažikohad on kasutusel panipaikadena. Panipaikade esine on lahendatud kärgkivikattega, võimaldamaks juurdepääsu mainitud panipaikadele.



4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Antud planeeringulahenduse teostamiseks on vajalik likvideerida olemasolevad puud ja põõsad. Likvideeritavad objektid on ära näidatud põhikaardil.

Planeeringuala sisene heakorrastus, sealhulgas ka kõrg- ja madalhaljastus, lahendatakse eraldi projektiga, mis tuleb esitada koos ehitusloa taotlusega. Kasutusloa saamise tingimuseks on haljastusprojekti teostus.

Mänguväljak on ette nähtud olemasoleva hoonemahu tagaküljele. Mänguväljaku asukoht on paremini vaadeldav põhikaardil.

Antud planeeringulahendusega pole krundile piirete rajamist ette nähtud, kuna tegemist on vabaplaneeringu alaga.

Olemasolevaid kõrgusmärke planeeringuga ei muudeta, kõrgusi korrigeeritakse vajadusel parkimisalade, jalakäijate liikumisteede ja spordiväljakute osas tagamaks sadevee äravoolu.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Planeeritava hoone ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vaheline kuja vastab Eesti Projekteerimismõneldes (EPN 10.1. Ehitiste tuleohutus) avaldatud minimaalsetele tuleohutuskujadele. Uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass on TP-1.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Lahendatakse peale eskiisi vastu võtmist.

4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sadevesi ei voolaks naaberkrundile, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse põhikaardil näidatud kohta. Prügikonteinerid paigutada lukustatavasse jäätmemajasse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

4.11. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded juurdeehitisele. Hoonestuse arhitektuursed näitajad on toodud tabelis 3.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded

hoone osad ja detailid	Arhitektuurne lahendus kaasaegne, keskkonna atraktiivsust tõstev, võimalik olemasoleva keskkonnaga kontrastne lahendus
Lubatud maapealne korruselisus	3 korrust
Kohustuslik ehitusjoon	Ehitusjoon määratud planeeritud juurdepääsu suhtes paralleelselt. Juurdeehituse fassaad ehitada ehitusjoonele
Välisviimistluse materjalid	Soovitav kasutada materjale, mis tõstaksid keskkonna elamisväärtuslikkust ja sobituksid olemasoleva realiseeritud hooneosaga. Materjalidena kasutada krohvi, kivi ja klaasi. Keelatud imiteerivad materjalid, profiiplekk jmt.
Katusekalded	Lamekatuse 0°
Katusekatte materjalid	rullmaterjal
Minimaalne tulepüsivusaste	TP-1
+/- 0.00	Lahendatakse juurdeehitise projekteerimise käigus
Lisatingimused	Hoone juurdeehituse arhitektuurne eskiis kooskõlastada linnaarhitektiga

4.12. Servituutide määramise vajadus

Servituudi määramise vajadus selgub tehnovõrkude lahenduse tegemisel.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesolev peatükk on koostatud Eesti Standard EVS 809-1:2002 põhjal. Planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

1. Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist pea kõikides osades.
2. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
3. Tänavaalalt ühe juurdepääsutee planeerimine võimaldab suuremat kontrolli sissetulejate ja väljaminejate üle.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- elamute juurde viiva sissepääsutee selge eristamine;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

Selguvad seoses servituudi vajadusega peale tehnovõrkude lahendamist.

4.15. 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 haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Vastava krundi igakordne omanik kohustub välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti koos kinnistu heakorra ja kinnistule juurdepääsuga ning parkimisplatsiga. Tehnovõrgud

ehitatakse välja igakordse krundi omaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Planeeringus näidatud haljastuse rajamine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Planeeritud tehnovõrkude lahendust on võimalik realiseerida pärast vastavate servituudilepingute sõlmimist.

4.16. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Käesolev detailplaneering on aluseks juurdeehituse ehitamiseks.

5. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

1. Situatsiooni skeem, M 1: 10 000;
2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1.; M 1: 500;
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1: 2000;
4. Planeeringu põhikaart vastavalt 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.11., M 1:500;
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.12., 4.14., M 1:500;
6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis M 1:500.

6. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine` sätestatud korra alusel.

Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt Tartu LV 25.11.2003.a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhendile `Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded`.

Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ja kehtestamine toimub Tartu Linnavolikogu 19.06.2003.a määrusega nr 33 `Tartu linna ehitusmäärus` sätestatud korrale.

Kooskõlastuste kokkuvõtte on esitatud tabelina punktis 7.

7. Kooskõlastuste kokkuvõte

Tabel 4. Kooskõlastused

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond				
2	Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond				
3	Tartumaa Päästeteenistus				
4	Krundi omanik või volitatud esindaja				

Kaardid

Lisad