

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus ja eesmärk	3
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
3. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted	4
3.1. Planeeritava maa- ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus	4
3.2. Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele	4
3.3. Haljastuse põhimõtted	4
3.4. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	5

Kaardid ja joonised

- Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000 lk 7
- Planeeringu põhikaardi eskiislahendus, M 1: 500 lk 8

1. Ülesande koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Karibal Grupp, esindaja Andres Ottender. Detailplaneeringu koostamise aluseks on detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, mis laekus 05.09.2006.a. ja Tartu Linnavalikogu 09.11.2006.a otsusega nr 140 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-102-2006.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistu tänavapoolsele küljele ehitusõiguse määramine kuni viie korteriga elamu püstitamiseks.

Planeeringu eskiislahendusega on antud planeeritava hoone paiknemine krundil, hoone suurim lubatud korruselisus, ehitusalune pindala ja kohustuslik ehitusjoon tänava suhtes.

2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linna vahevööndi piirkonnas, Ülejõe linnaosas.

Planeeritav krunt piirneb põhjast Jaama 36/38 krundiga, lõunast Jaama tänavaga, idast Jaama 46/48 krundiga ning läänest Jaama 42 krundiga.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Elamutega hoonestatud krundid on väiksemad, valdavalt paiknevad põhihooned tänaväärsel krundi piiril, moodustades selge hoonefrondi (abihooned jäävad krundi sügavusse). Tööstus- ja teenindushoonete ning ühiskondlike hoonete krundid on tuntavalt suuremad ning hoone paikneb tihti krundi sügavuses. Planeeringuala lähiehitiste hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade on graafiliselt esitatud kontaktvööndi kaardil nr 3.

Planeeringualasse jääv Jaama tänav on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega sõiduteega tänav, mis on ääristatud asfaltkattega ja betoonkattega kõnniteedega. Jaama tänav sõiduteele on markeeritud jalgrattatee. Lähimad ühistranspordi peatused on Jaama ja Puiestee tänaval. Olemasolevat liikluskorraldust Jaama tänaval ei muudeta.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava krundi sihtotstarve väikeelamumaa, sellest käesolev planeering krundi kasutamise otstarbe määramisel ka lähtub. Planeeritav ala asub kaugküttepiirkonnas.

Naaberkrundidel olevate hoonete kõrgused on järgmised:

- Jaama 42 hoone räästa abs kõrgus 41.58 ja harja abs kõrgus 45.53
- Jaama 46 hoone harja abs kõrgus 42.10.
- Jaama 51 hoone harja abs kõrgus 45.84.
- Planeeritava hoone kõrguse määramisel on lähtutud olemasoleva Jaama 51 hoone harja abs kõrgusest. Planeeritud hoone harja abs kõrgus on 45.84.
- Planeeritava hoone korterite arvu (5) määramisel on võetud arvesse Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruses nr 27 'Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine' ette nähtud norme.

3. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus

Planeeringuga krundi piire ei muudeta. Planeeringuga on määratud planeeritava korterelamu parameetrid. Krundi maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrusele nr 36 'Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused'. Ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu'. Hoonestusala ning krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

3.2. Arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Näitajad	Nõuded
Lubatud korruselisus	2
Katusekalded	Viilkatus, kalle 30- 45 kraadi
Katusekatte materjalid	Valtsplekk, kivi, puit. Keelatud on imiteerivad materjalid.
Välisviimistluse materjalid	Puit, vähemal määral lubikrohv ja muud siledad kivimaterjalid.
Avatäited	Puit või puitalumiinium
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on määratud hoone Jaama tänava poolsesse külge
Lisatingimused	<ul style="list-style-type: none"> • Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. • Hoone on seotud olemasoleva/rekonstrueeritava Jaama 46 hoone tule müüri-ga. <ul style="list-style-type: none"> • Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. • Auto sissesõidu värav tuleb projekteerida sobivana ajaloolisse miljöösse (läbipaistvana), mitte kasutada tüüpset tõstetavat läbipaistmatut väravat. • Katuseuugid on lubatud räästa pikkusest kuni 1/3 osas, ühe katuseuugi laius ei tohi ületada 1/6 hoone räästa pikkusest.

3.3. Haljastuse põhimõtted

Haljastuse osakaal krundil on minimaalne, krundil kasvab kaks puud (tamm ja vaher), mis säilitatakse.

Krundi siseselt hoonestusest vabad pinnad haljastatakse (muru, madalamad põõsad), planeeringuga on ette nähtud soovitusliku kõrghaljastuse asukohad. Uushaljastuse rajamine toimub peale hoone ja teede rajamist ning pinnase planeerimist.

Krundi hoovipoolsesse ossa on planeeritud mängu- ja puhkeala ning on näidatud võimaliku lehtla asukoht.

Ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse lahendus, mis kasutusloa taotlemisel on realiseeritud.

Planeeritud haljastuse lahendust vt kaardilt nr 4.

3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Olemasolevat liikluskorraldust Jaama tänaval ei muudeta, va uued juurdepääsud tänavaalalt. Kruntidelt tänavale ja tänavalt kruntidele on lubatud nii vasak- kui parempöörded. Parkimine on lahendatud krundil, parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud tingimusest vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta.

Paralleelselt sõidukite juurdepääsuga on planeeritud juurdepääs jalakäijatele.

Planeeritud liikluskorraldust vt kaartidelt nr 3 ja nr 4.

KAARDID JA JOONISED