

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel	5
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
4. Planeeringu üldpõhimõtted	8
4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus	8
4.2. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	9
4.5. Ehitistevahelised kujad	9
4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
Üldosa	10
Olemasolev olukord	10
Veevarustus	10
Kanaliseerimine ja sademevesi	10
Soojavarustus	11
Elektrivarustus	11
Sidevarustus	12
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	12
4.7.1. Jäätmekäitluse korraldamine	12
4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	13
4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	13
4.10. Arhitektuurinõuded ehitisele	13
4.11. Arheoloogia nõuded	13
4.12. Servituutide vajaduse määramine	13
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine	14
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus	14

4.16. Planeeringu elluviimise võimalused	15
5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel	15

Graafiline osa. Kaardid

1. Situatsiooniskeem, M 1:5000	lk 18
2. Olemasolev olukord, M 1:500	lk 19
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000	lk 20
4. Planeeringu põhikaart, M1:500	lk 21
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500	lk 22
6. Tehnovõrkude planeering, M 1:500	lk 23
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis	lk 24
8. Krundi lõige, M 1:250	lk 25

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi omaniku Aaretemaa OÜ volitatud esindaja Arlis Narusberk.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 03. 04. 2007. a. korraldus nr 426 Kalevi 52 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta ning OÜ Marksi Projekt poolt koostatud töö „Muinsuskaitse eritingimused Tartus Kalevi 52 krundi jagamiseks“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada Kalevi 52 krunt kaheks ja määrata ehitusõigus uuele moodustatavale krundile üksikelamu ehitamiseks.

Andmed planeeringualal oleva krundi kohta:

Kalevi 52

- ◆ krundi pindala: 1337 m²;
- ◆ olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa;
- ◆ krundi omanik: Aaretemaa OÜ

Osa Kalevi tänava maa-alast Kalevi 52 krundi piires.

Planeeritava ala asukoht on toodud kaardil nr 1 ja 3.

Planeeringu lahenduse koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud K&H AS poolt (litsents nr 174 MA) 2007. aasta jaanuaris koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 07G4824).

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult kinnistut Kalevi 52 ning osaliselt Kalevi tänava maa-ala.



Asendiskeem. Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu linnas

- ◆ Kalevi 52 krundil asuv puithoone on arhitektuurimälestis (reg nr 7097), mis on ehitatud 19. sajandi esimesel poolel. Kalevi 52 elamu on riikliku kaitse all olev kinnismälestis, millele kehtib kaitsevöönd 50 meetrit.

Andmed kinnismälestise kohta on võetud Tartu linna üldplaneeringust.

Kaitsevööndis lubatavad tegevused on reguleeritud muinsuskaitseadusega.

Kalevi 52 olemasoleva hoone puhul on tegemist väikese kahekorruselise (1 korrus + katusekorrus) ristpalkehitisega, mille katusehari on paralleelne Kalevi tänavaga. Muid arhitektuuriväärtuslikult olulisi detaile krundil pole. Krundi idaosas asub veel kunagise kasvahoone vundament, mille asukohale on planeeritud ehitada uus elamu. Kalevi tänava äärsel puumaja restaureerimist on juba alustatud.

Krunt on võsastunud ja risu täis, aias kasvavad õunapuud ja kased on vananenud. Puudest on planeeringualal ainsana heas korras põhjapiiril kasvav tamm. Aia piirDED (välja arvatud Kalevi tänavaga külgnev piire) on uued.

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt Kalevi tänava poolt krundi kirdepiiri suunas. Maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 5,2 meetrit. Kalevi 52 krundi absoluutkõrgused jäävad ca 43,78 – 38,52 vahele.

Juurdepääs planeeritavale alale on Kalevi tänavalt, kus on ühesuunalise liiklusega asfalkattega tee ja asfalteeritud kõnniteed mõlemal pool sõiduteed.

Detailplaneeringuala krundil asuval olemasoleval hoonel on tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, küte) ühendus olemas.

Planeeringuala kuulub kaugkütte piirkonda.

Olemasolev olukord on kajastatud kaardil nr 2.

3.Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas.

Detailplaneeringuala jääb osaliselt Tartu arheoloogilisse miljöopiirkonda (vt kaart nr 3), mille eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

Planeeringuala asub Karlova ja Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala piiril (vt kaart nr 3).

Planeeritavale krundile ulatub naabermaaüksusel paikneva kinnismälestise kaitsevöönd. Riikliku kaitse all olev kinnismälestis, mille 50 m kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale, on:

- ◆ Kalevi 63, arhitektuurimälestis, mälestise nr 7103 (Karlova mõisa ait), 19. saj.

Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoone ülevaade on graafiliselt fikseeritud joonisel 3.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Planeeritava ala ümber jäävad väikeelamumaa ning sotsiaal- ja teadushoonete maa, läheduses asuvad veel ärimaa ja üldkasutatavate haljasalade maa. Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil (kaart nr 3). Lähiala hoonestuse moodustavad valdavalt ühe- kuni kahekorruselised elamud.

Planeeringualasse jääb osaliselt edelas asuv ühesuunaline asfaltkattega Kalevi tänav. Sõidutee mõlemal küljel kulgevad äärekiviga eraldatud asfaltkattega kõnniteed. Olemasolevat liikluskorraldust Kalevi tänaval ei muudeta, planeeritud sõidukite juurdepääs krundile on Kalevi tänavalt. Jalakäijate liikumissuunad olemasolevatel kõnniteedel jäävad paika. Põhjas asuvate kruntide põhjapiirile jääb kahesuunalise sõidutee ja asfaltkattega Lina tänav.

4. Planeeringu üldpõhimõtted

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on lubatud krundi jagamine kaheks eraldiseisvaks krundiks, mille kasutamise sihtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Planeeritavate kruntide jaotus on kajastatud kaartidel 4 ja 5.

Hoonestusala ja krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4 ning maakasutuse koondtabel esitatud kaardil nr 5.

4.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist – naabruses paiknevate hoonete asetsemisest ja reljeefist. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus) ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Hoonestusala on piirkond, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega määratud uushoonestust, väljapoole planeeritud hoonestusala on hoonete rajamine keelatud. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega ja elamu soovituslik paiknemine on toodud planeeringu põhijoonisel (vt kaart nr 4).

Olemasolev hoone asub vahetult Kalevi tänava joonel. Uusehitise hoonestusala kaugus naaberkrundi piiridest on minimaalselt 5 meetrit, millega on arvestatud Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määruses nr 315 ära toodud minimaalset tuleohutuskujat.

4.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritud teede põikkalded, pikikalded ja äärekivide kõrgused (teede vertikaalplaneerimine) lahendatakse eraldi teeprojektiga. Juurdepääsu pikiprofiil on esitatud kaardil nr 8.

Planeeringualasse jääv Kalevi tänav on asfaltkattega ühesuunalise liiklusega tänav, kus asfaltkattega kõnniteed kulgevad mõlemal pool sõiduteed. Kalevi tänava sõidutee laius on ca 7 m, kõnniteed on kuni 2,7 m laiused.

Tänavaalal säilivad olemasolevad liikluskorralduse põhimõtted – jalakäijate ja sõidukite liikumissuunad. Kalevi tänaval planeeringuga muutusi ei planeerita, välja arvatud uus juurdepääs krundile tänavaalalt. Detailplaneeringu lahendus näeb ette 3,5 meetri laiuse sissesõidutee Kalevi 52 katastriüksusele Kalevi tänavalt, olemasoleva hoone lõunaküljelt, mille põhjapiiril asub 1 meetri laiune kõnnitee. Sissesõidutee kattena kasutada murukivi ja krundile juurdepääsu kohalt alandada Kalevi tänava sõidutee äärekivi. Kalevi tänava kõnnitee pinda ei muudeta.

Tartu linna 2005. aasta üldplaneeringu järgi asub planeeringuala vahevööndis. Parkimiskorraldus planeeringualal on lahendatud krundisisesele, kahel krundil eraldi. Kummalegi elamukrundile on ette nähtud 2 parkimiskoha rajamine. Parkimiskohtade tinglik asukoht on näidatud põhikaardil, kuid see täpsustatakse hoone projektiga. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivale Liikluseeskirjale.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele).

Liikluskorralduse ja juurdepääsu põhimõtted on toodud kaartidel 3 ja 4.

4.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse osakaal krundil on suhteliselt väike. Valdava kõrghaljastuse moodustavad vananenud õunapuud ja arukased. Säilitamist väärrib harilik tamm planeeringuala põhjapiiril (vt kaart nr 4).

Planeeringuala edelapiirile on kavandatud hekk, vähendamaks heitgaaside levikut naaberkrundile, kus tegutseb lasteaed.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad planeeringu põhijoonisel. Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse planeeritavatel kruntidel edaspidise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Kruntide haljastamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Kruntidele haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud;
- haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Taimed peavad omavahel kokku sobima;
- haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust;
- kruntide haljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid;
- kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale istutada kõrghaljastust;
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Planeeringuala on piiratud puitaiaga. Tänaväärne piire vajab vahetamist, uue piirdena on seal ette nähtud plankaed. Detailplaneeringuala poolitavale krundi piirile ei ole soovitatav piiret rajada. Piirde soovil tuleb selle lahendus esitada arhitektuurse projekti koosseisus.

Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de) ja välisviimistlusmaterjalidega. Soovituslik on naaberkruntidevaheliste piirete lahenduse kooskõlastamine naaberkruntide valdajatega.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.5. Ehitistevahelised kujud

Hoonete tulepüsivusklassid ja hoonetevaheline kuja laius määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. aasta määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Määruse järgselt on uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass TP-3 (tuld karterev) ja hoonetevaheline kuja minimaalselt 8m (§ 19 lg 2). Samas tohib ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude asukohad ja põhimõtteline lahendus on näidatud tehnovõrkude plaanil (kaart nr 6). Kruntide ühendused Kalevi tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada valdavalt teemaa-alale. Detailplaneeringuga on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud. Vee- ja kanalisatsioonitorustik on planeeritud sissesõidutee alla. Krundi positsiooninumbri 2 elektrivarustuseks on ette nähtud madalpinge õhuliin planeeringuala Jõe tänava poolsele piirile. Kruntidelt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett et tohi juhtida naaberkinnistutele.

Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala lääneosas, Kalevi tänava maa-alal, asuvad olemasolevad tehnovõrgud (drenaaž, gaas, küte, vesi, kanalisatsioon, side, elekter). Olemasolev Kalevi 52 hoone on ühendatud olemasolevate tehnovõrkudega ja Kalevi tänav on valgustatud.

VEEVARUSTUS

/Tehnilised tingimused nr INF/931, 22.08.2007/

Kinnistu olemasolev veeühendus säilitada kinnistul asuvale olemasolevale elamule. Planeeritud uuele krundile on kavandatud iseseisev veeühendus Kalevi tänava veetorustikust De 160. Ühendus on planeeritud moodustatava krundi juurdepääsuteele. Uue kinnistutorustiku liitumispunktiks ühisveevõrguga jääb tänava poolt esimese kinnistu piir.

Tabel 5. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
Pereelamu	150 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	2 pereelamut x 150 liitrit x 3 inimest peres = 900 liitrit

Planeeritud arvestuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale on 0,9 m³/ööpäevas.

Lähim hüdrant asub Kalevi ja Tolstoi tänavate ristmikul, mis jääb planeeringualast ca 160 m kaugusele.

KANALISATSIOON JA SADEMEVESI

Kinnistu olemasolev kanalisatsiooniühendus säilitada olemasolevale elamule. Uuele krundile on planeeritud iseseisev ühendus Kalevi tänava kanalisatsioonitorustikust DN 300. Kuna planeeritav krunt asub Kalevi tänavast oluliselt madalamal, on elamule planeeritud survekanalisatsioon koos pumplaga. Ühendus on ette nähtud moodustatava krundi juurdepääsuteele.

Survetorustiku ühendamisel vahetult tänavatorustikul asuvasse kaevu, jääb liitumispunktiks tänaval asuv ühenduskaev.

Planeeringualale ei ole ette nähtud rajada reostavaid ehitisi, seega puhastamist vajavat sademevett ei teki.

Sademevesi immutatakse kruntidel pinnasesse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastile suubuvasse kanalisatsioonitorustikku on keelatud. Kruntidelt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett et tohi juhtida naaberkinnistutele ega avalikult kasutatavale teemaa-alale.

Detailplaneeringusse jäävate teede kalded, kanalisatsiooni- ja veevarustuse lahendused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Planeeringujärgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, mille koostamiseks on vajalik taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

SOOJARVARUSTUS

Planeeritud uue elamu soojaga varustamiseks on ette nähtud õhksoojuspumba kasutamine.

ELEKTRIVARUSTUS

/Tehnilised tingimused nr 121709, 20.07.2007/

Olemasolevast elektrivarustusest asub planeeringualal 0,4 kV õhuliin, mis kinnitub olemasoleva hoone lõunapoolsele seinale. Kalevi tänava-alal asuvad kõrge- ja madalpingeliinid. Detailplaneeringualal asuva objekti elektrivarustuseks on kavandatud planeeringuala Jõe tänava poolsele piirile mast koos 2-arvestiga 0,4 kV liitumiskilbiga. Madalpinge elektriliin on ette nähtud planeeringuala lõunapiirile. Uue hoone elektritoide on kavandatud maakaabliga liitumiskilbist objekti peakilpi.

Jõukaablite planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud teiste kommunikatsioonide planeerimine jõukaablite kaitsetsoonidesse.

Kõik peale detailplaneeringu kehtestamist koostatud tööprojektid tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga.

Elektrivõrgu väljaehitamine uuele objektile toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2002. aasta määrusega nr 241 kehtestatud "Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arvestamise kord" nõutud tingimustele.

Parkla valgustus on planeeritud hoone fassaadilt. Sissesõidutee valgustamise põhimõtted on kajastatud kaartidel nr 4 ja 6.

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

Pingestamine on lubatav pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise esitamist elektrivõrgu ettevõttele.

SIDEVARUSTUS

Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimiseks kaabel VMOHBU 5x2x0,5 kaablikapist PKOK 14 Kalevi 52 uude hoonesse. Vaskkaabel võimaldab IP digiTV-d, kuigi digiTV jaoks on vajalik paigaldada optiline kaabel Pargi RSS.

Vajadusel olemasolevate siderajatiste ümberehitustööd teostada tellija kuludega vastavalt "Asjaõigusseaduse Rakendusseaduse sätetest ja Ehitusseaduse § 14".

Liinirajatise omandisuhete piiripunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni hallata. Projekt tuleb kooskõlastada Televõrkude Lõuna Kaabliosakonnaga. Elioni liinirajatistega ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentsi omaval firmal Elteli poolt väljastatud tööloa alusel.

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringu joonisel (kaart nr 6) ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 6.

Tabel 6. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
Veetorustik	26	48,5
Kanaliseerimisitorustik	32	63
Madalpinge elektriikaabel	-	12
Madalpinge elektriõhuliin	14	37
Sidekaabel	57	40,5
Elektriliitumiskilp	-	1 tk
Drenaažitorustik	22	-
Kaugküttetorustik	57	-

4.7. Keskkonaatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

4.7.1. Jäätmekäitluse korraldamine

Jäätmemajandus tuleb korraldada kruntidel iseseisvalt. Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte ning ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi. Planeeringualale pole lubatud ladustada ohtlike jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandusele. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte. Prügikonteinerite soovituslik paiknemine on näidatud planeeringu põhijoonisel (kaart nr 4).

4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseala täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Planeeringuala jääb osaliselt arheoloogilisse miljöopiirkonda, kus taotletakse ajaloolise väärtusega kultuurikihi säilitamist, vajadusel selle läbiuurimist ning väljakaevatud ehitusajalooliselt väärtuslike ehitiste eksponeerimist või markeerimist. Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonna arhitektuurile iseloomulik, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.

4.10. Arhitektuurinõuded ehitisele

Ehitise arhitektuurinõudeid vt kaardilt nr 4.

Uushoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja heatasemeline.

Uue hoone kavandamisel on eesmärgiks võetud vana ja uue dialoog, lugupidamisega vana suhtes. Uue hoone maht langeb piki mäekülge, mis tingib vana, olemasoleva hoone jäämise visuaalselt olulisemale kohale.

Uue hoone projekteerimisel mitte kasutada imiteerivaid materjale. Säilitada Kalevi tänava äärne olemasolev puumaja.

Planeeringualale on projekteeritud uusehitise (vt kaart nr 4), millele väljastatakse ehitusluba pärast olemasoleva elamu restaureerimisjärgset kasutusloa väljastamist.

4.11. Arheoloogia nõuded

Kaevetöid krundil võib teostada arheoloogilise järelevalve all. Väljakaevamistel avastatav ajaloolise väärtusega arhitektuur tuleb säilitada oma algsel asukohal või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel. Tööde teostamiseks tuleb võtta muinsuskaitsealane tööde alustamise luba.

4.12. Servituutide vajaduse määramine

Servituutide vajadused on kajastatud kaardil nr 5 (Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

Krundile positsiooninumbriga 1 nähakse ette servituudi vajaduse määramine juurdepääsu tagamiseks uusehitisele. Samuti on servituudi vajadus määratud sidekaabli, vee- ja kanalisatsioonitrassi ning elektriliini juhtimisel krundile positsiooninumbriga 2.

Vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. aasta määrusele nr 19 "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord" on kuni 1 kV pingega õhuliinide korral kaitsevöönd 2 meetrit.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. aasta määrusele nr 315 "Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on hoonete omavaheline kuja minimaalselt 8

meetrit.

Vastavalt Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. aasta määrusele nr 76 "Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus", on planeeringualal ühisveevärgi ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndi ulatus mõlemale poole 2 meetrit toru teljest.

Tabel 8. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Veejuhtimisservituut	Tagada vee liikumise võimalus
Pos 1	Kanalisatsioonijuhtimisservituut	Tagada reovee liikumise võimalus
Pos 1	Madalpinge liiniservituut	Tagada elektri kättesaadavuse võimalus
Pos 1	Side liiniservituut	Tagada side juhtimise võimalus
Pos 1	Juurdepääsuservituut	Tagada juurdepääsu võimalus
Kalevi 52 A	Kanalisatsioonijuhtimisservituut	Tagada reovee liikumise võimalus

4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omadid võõrastest);
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoovid ja parkimisala) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve);
- vastupidavate materjalide kasutamine tänavavalgustite osas;
- võimalike varjumiskohtade rajamise vältimine;
- sissepääsude arvu piiramine;
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoonestamisel arvestada eelpool tooduga.

4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Kalevi 52 elamu on riikliku kaitse alla olev kinnismälestis reg. nr. 7097, mida ei tohi kahjustada ega halvendada selle eksponeeritust. Kinnismälestisele seatud tingimused on sätestatud muinsuskaitse seaduses. Planeeringualale ulatuvad muud kitsendused on seotud elektriliinide, vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Elektriliinidele kehtestatud

kaitsevööndite ulatused on sätestatud määruises "Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord". Vee- ja kanalisatsioonitrassidega seotud kaitsevööndi kirjeldused on toodud määruises „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“. Nimetatud vööndid on kantud kaardile nr 5 (Planeeritud maakasutus ja kitsendused).

4.16. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Arendaja ehitab välja planeeringualasse jäävad teed ning tagab sissesõidutee alla tehnovõrkude väljaehituse enne teekatte ehitust. Ehitusloa väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal olemasolev elamu on restaureeritud. Detailplaneeringu avalikule väljapanekule tuleb esitada uue hoone arhitektuurne eskiis.

Tehnovõrkude rajamine toimub koostöös tehnovõrkude valdajate ja krundi omaniku vahel. Planeeritud elamukrundi ehitusõigus realiseeritakse selle valdaja poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kinnistusesise haljastuse, juurdepääsutee, krundisisesese parkimisala ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning ehitusprojekt (selle osad) peab olema koostatud või kontrollitud ehitusseaduse § 41 toodud nõuetele vastava isiku poolt (st registreeritud majandustegevuse registris).

5. Koostöö detailplaneeringu koostamisel

Planeering on esitatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006. aasta määrusega nr 27 kinnitatud juhendile "Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded".

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud planeeringuala omaniku ja alal paiknevate tehnovõrkude valdajatega ning teiste asjast huvitatud isikutega. Teiste huvitatud isikutega fikseeritakse koostöö planeeringu avalikustamise protsessis.

Kooskõlastuste kokkuvõtte on esitatud tabelina punktis 9.

Tabel 9. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
Tartu LV linnamajanduse osakond	08.04.2008	Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat	kaart nr 4 (planeeringu põhikaart) vt II köide lisa nr 28 lk 68	
Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond	03.04.2008	Juhataja-linnaarhitekt Tiit Sild	kaart nr 4 (planeeringu põhikaart)	
Tartu LV AEO kultuuriväärtuste teenistus	02.03.2008 nr 9011	Vanemspetsialist Egle Tamm	kaart nr 4 (planeeringu põhikaart)	
OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	22.04.2008 nr 3485/2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	kaart nr 6 (tehnovõrkude planeering)	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
AS Elion Ettevõtted	11.04.2008	Sideliiniinsener Valdur Lints	kaart nr 6 (tehnovõrkude planeering) vt II köide lisa nr 29 lk 69	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
Lõuna-Eesti Päästkeskus	09.04.2008 nr 7-15/4-39	Juhtivinspektor Peeter Kaitsa	kaart nr 4 (planeeringu põhikaardi koopia) seletuskiri lk 9	
AS Tartu Veevärk	18.04.2008 nr 236	Arendusjuht Peeter Pindma	Kaart nr 6 (tehnovõrkude planeering) vt II köide lisa nr 29 lk 69	
Krundi omanik või volitatud esindaja	08.04.2008	Aaretemaa OÜ Aare Kõuts	Tiitelleht	

GRAAFILINE OSA. KAARDID