

Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	2
2.1. Alusplaan	2
2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	2
2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	3
2.4. Kujad	4
2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	4
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	5
2.7. Haljastus ja heakord	6
3. <i>Kooskõlastused</i>	7
4. <i>Koostöö</i>	8
5. <i>Kaardid</i>	9
Situatsiooniskeem	9
Olemasolev olukord	9
Planeeringu põhikaart	9
6. <i>Lisad</i>	10

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on AS Colordia. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Toometaguse asumis Kooli 44 kinnistul 437 m² suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ja ehitusõiguste määramine korterelamu püstitamiseks. Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa.

1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalikogu 20.12.2007 a otsus nr 309. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavalikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 02. märts 1999. a korraldus nr 624 „Näituse 20 ja 22 kruntide detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalikogu 18. märts 2004. a otsus nr 266 „Näituse 11 krundi detailplaneeringu kehtestamine“.

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Avek Maa OÜ poolt 18.07.2007. a koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500 (töö nr AM-537/07).

2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Toometaguse asumis, paiknedes Näituse ja Kooli tänavate nurgal. Juurdepääs planeeringualale toimub Kooli tänavalt. Detailplaneeringu koostamise ajal on Kooli 44 krunt hoonestamata. Krundil

puuduvad nii maa-alused kui ka maapealsed tehnovõrgud. Kogu planeeringuala paikneb Toometaguse miljöövärtusega hoonestusalal. Planeeringualale ulatub Näituse 20 hoone (reg nr 4312, endine Rostovtsevi eraülikool) kaitsevöönd, mis on riikliku kaitse all olev ajaloomälestis. Ajaloomälestise kaitsevööndi laius hoone väliskontuurist on 50 m.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus kavandatavatele maakasutuse sihtotsarvetele paiknevad planeeringuala kontaktvööndis väikeelamu, segahoonestuse ning haridus ja teadushoonete maa-alad.

Olemasolevate hoonete kõrgused ja korruselisused on planeeringuala kontaktvööndis varieeruvad. Hoonete korruselisus on vahemikus kaks kuni neli korrust.

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda ning lähinaabruses olevat situatsiooni on jõutud tulemuseni, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- planeeritav hoone peab sobima nii paigutuselt kui ka arhitektuurselt antud keskkonda (Kooli 44 krunt asub Toometaguse miljöövärtusega hoonestusalal);
- tulenevalt planeeringuala asukohast Näituse ja Kooli tänavate ristmikul, näha ette nurgahoonestus;
- parkimine lahendada hoonemahus (osalise või täielikult maa-aluse parklana);

Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa. Planeeringu algatamise hetkel oli tegemist vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule antud alal kavandatud väikeelamumaaga.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Kooli 44	437 m ²	väikeelamumaa	puudub

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud üks krunt, mille krundi piirid, pindala ja sihtotstarve on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 3).

Krundi ehitusõigustega (vt kaart nr 3) on määratud: 1) krundi pindala 2) krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoone suurim lubatud kõrgus; 6) minimaalne hoone tulepüsivusklass. Esitatud on ka hoone sokli, räästa ja katuseharja suurimad lubatud absoluutkõrgused.

2.4. Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Näituse 14 olemasoleva hoone ja planeeritud korterelamu omavaheline kaugus on lubatud minimaalselt 8 meetrit. Planeeritud hoone ühe osa kaugus Näituse tänav 14 korterelamust on 6.5 meetrit, mistõttu tuleb rajatava korterelamu antud seiniosa rajada tuletõkkeseinana. Planeeritud hoonestus on ette nähtud kuni kolme korruselisena, lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 2.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi abil, mis asub Kooli tänaval planeeringualast ca 80 m kaugusel.

2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart nr 3) on esitatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid.

Planeeringus ette nähtud suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 385 m². Planeeringulahendus näeb ette kuni kolmekorruselise ja kuni kuue korteriga põhihoonemahu ning lisaks selle alla rajatava sõiduautode parkimismaja. Põhihoonemahu suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 300 m². Parkimismaja suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 385 m², millest 85 m² asub põhihoonemahust astmena väljaspool. Parkimismaja maapinnale ulatuva osa kõrgus Kooli 40 ja Näituse 14/18 krundi poolt vaadatuna on absoluutkõrgusena 66.00 kuni 66.20 (suhteline kõrgus olemasolevast maapinnast on ca 1,5 kuni 1,7 m). Planeeringuga on määratud kohustuslik

ehitusjoon Kooli ja Näituse tänava ääres (vt. kaart nr 3). Võrreldes käesolevas planeeringus näidatud lahendusele on projekteerimise käigus lubatud vajadusel põhihoonemahu seina asukohta Näituse 14/18 ja Kooli 40 kruntide poolt vaadatuna kuni 1 m võrra nihutada.

Planeeritud hoone põhikonstruktsioonide ehitamisel on lubatud kasutada puitu, kivi, betooni ja/või metalli. Maa-aluse parkla põhikonstruktsioonid rajatakse betoonist. Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitlaudist (laiusega vähemalt 14 cm) või krohvitud pinda. Sobiva arhitektuurse lahenduse juures on lubatud kasutada osaliselt ka muid esinduslikke viimistlusmaterjale. Imiteerivate viimistlusmaterjalide kasutamine pole lubatud. Akende ja uste kujundus ja rütm peavad sobima piirnevate ajalooliste hoonete akende ja ustega. Lubatud on kasutada puit või puitaluminiium aknaid ja puidust uksi. Katusekattematerjalina lubatud valtsplekk või katusekivi. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed. Hoone arhitektuur peab olema heatasemeline, miljöoalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Elamu suurim lubatud kõrgus (vt kaart nr 3) on määratud nii suhtelise kõrgusena kui ka absoluutkõrgusena. Hoonete suhteline kõrgus on arvestatud hoone soklist. Arhitektuurses projektis tuleb anda Kooli 40 ja Näituse 14/18 krundipiiri vastu ulatuvale parklaseinale piirkonna miljööd toetav arhitektuurne lahendus. Detailplaneeringu põhikaardil on ära näidatud naaberkruntidel paiknevate hoonete sokli, räästa ja katuseharja olemasolevad absoluutkõrgused. Näituse 14/18 krundil paikneva korterelamu puhul on antud hoone ülemine ja alumine räästakõrgus, kuna hoonele on tehtud pööningukorrusest väljaehitus.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeringualale on ette nähtud Kooli tänavalt. Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Detailplaneeringuga on kavandatud kogu parkimine planeeritud hoone alla. Osaliselt maa-all paikneva parkla mahutavuseks on kuni 11 autot. Planeeritud korterelamusse on lubatud rajada kuni kuus korterit. Vastavalt parkimisnormatiivile 1,8 parkimiskohta korteri kohta

(detailplaneeringu lähteülesanne, punkt 4.10) peab planeeringualal olema vähemalt 11 parkimiskohta, mis on tagatud.

Sisse- ja väljasõit hoone all olevasse parklasse toimub krundi kaguküljele planeeritud pandustee abil. Parklasse minev pandustee tuleb rajada soojendusega ning teetasapind peab olema karestatud. Pandustee minimaalne lubatud laius on 3,0 meetrit.

Väljumisel parklast peatub auto enne Kooli tänavale suundumist stopp joone taga ning veendub väljasõidu ohutuses. Auto peatumisel stopp joone taga on jalakäijatele liikumiseks ruumi mööda olemasolevat kõnniteed 1,2 meetrit. Projektiga tuleb täpselt ära määrata jalakäijaid teavitav/ hoiatav hoiatussüsteem (hoiatusmärgid, hoiatustuled koos helisignaaliga jne) hoone alusest parklast tulevate ning sinna minevate sõidukite osas.

2.7. Haljastus ja heakord

Tulenevalt planeeringuala suurusest (Kooli 44 kinnistu suurus 437 m²) ei ole võimalik antud krundile peale rajatava korterelamu ja parkimiskorralduse lahendamist ette näha haljastatavat pinda koos madal ja kõrghaljastusega. Planeeritud korterelamu tagaküljele jääb maa-aluse parkla peale ca 80 m² suurune ala, mis on ette nähtud kasutamiseks terrassina ning kuhu hiljem on võimalik rajada konteinerhaljastust (lahendatakse projektiga).

Juhul kui kavandatud hoone ehitusega vigastatakse olemasolevaid puid Näituse tänava ääres käesoleva planeeringuala lõikes, tuleb planeeringuala arendajal ette näha asendus puu(d) vigastatud puu(de) asemele . Asenduspuu(de) istikukõrgus ei tohi olla madalam kui 1,5 m.



3. Kooskõlastused



4. Koostöö



5. Kaardid

Situatsiooniskeem

lk 10

Olemasolev olukord

lk 11

Planeeringu põhikaart

lk 12



6. Lisad