

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	2
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	2
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	2
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
5	Planeerimise lahendus	3
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	3
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	4
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	4
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	5
5.6	Ehitistevahelised kujad	5
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	6
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	6
5.10	Servituutide vajaduse määramine	7
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	7
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	7
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	9

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis

Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis M 1:2000

Kaart 1 - Olemasolev olukord M 1:500

Kaart 2 - Põhikaart M 1:500

Kaart 3 - Tehnovõrgud M 1:500

Kaart 4 - Maakasutus ja kitsendused M 1:500

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse haridusosakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 18.03.2008. a korraldusega nr 333.

Detailplaneeringu eesmärk on Sepa tn 18 krundil paiknevale lasteaiale "Rukilill" juurdeehitustingimuste määramine.

Sepa 18 krundi omanik on Tartu Linnavalitsus.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Olemasolev geodeetiline alusplaan.

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- Sotsiaalministri 25. oktoobri 1999. a määrus nr 64 "Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuded"
- Tartu Linnavolikogu 19. aprilli 2001. a otsusega nr 333 kehtestatud Vasara 48 krundi ja lähiala detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Maamöödubüroo OÜ poolt 2008. a aprillis möödostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. TMB-12/2008.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Ropka linnaosas Sepa ja Vasara tänavate ristmiku vahetus läheduses.

Sepa tn 18 krundil paikneb Tartu Lasteaed "Rukkilill". Krundi suurus on 8768 m² ja sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa. Lasteaia hoone koosneb kahest hoonetiivast, millest üks on põhja-lõuna suunaline ja teine ida-lääne suunaline. Lasteaia hoone on osaliselt kahe- ja osaliselt ühekorruseline. Krunt on haljastatud ja rajatud on mänguväljakud. Krundil paiknevad lisaks lasteaia hoonele ka kolm varjualust.

Lasteaia külastajate ja töötajate parkimine toimub Vasara ja Sepa tänavatel. Autotranspordiga juurdepääs lasteaiahoonele toimub Vasara tänavalt.

Lasteaias on 6 rühma 138 lapsega.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 1*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Ropka elamurajoonis. Planeeritavat ala ümbritsevad lääne suunast elamud ja põhja suunast ridaelamud. Planeeritavast krundist lõuna suunas üle Sepa tänava asub staadion ja krundist ida suunas üle Vasara tänava Ropka tööstusrajooni äri- ja tootmisotstarbelised hooned. Lähiala hooned on valdavalt 2-korruselised, erinev on vaid Sepa tn 18 krundist kagu suunas paiknev ja Vasara 50 krundil asuv 4-korruseline ärihoone. Linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava krundi juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete maa. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Sepa tn 18 krundile planeeritav hoone juurdeehitus ei tingi olemasoleva krundistruktuuri muutmist ja säilib olemasolev krundi suurus ning sihtotstarve.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (*kaart 2*)

Sepa tn 18 krundile kavandatav lasteaia hoone laiendus järgib lähiala hoonete korruselisust ja tihedust. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb tellida hoone projekteerimiseks arhitektuursed eskiisid vähemalt 3 erinevalt arhitektuuribüroolt.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusala on seotud krundi piiridega. Uushoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva hoone Sepa tänava poolset ehitusjoont ja sobivat kaugust krundi piiridest. Olemasolev säiliv hoonestus ja uushoonestusala on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs lasteaiale on jalakäijaltele lahendatud Sepa ning Vasara tänavatelt. Autotranspordiga on juurdepääs ainult Vasara tänavalt.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus lasteaia hoonele koos juurdeehitusega 15 kohta s.o. 1 parkimiskoht 200 m² hoone brutopinna kohta. Parkimine on krundi siseselt lahendatud 11-kohalise parklana kõva kattega alal, kusjuures lasteaia personali ja külastajate parkimiskohad tähistatakse eraldi liiklusmärkidega. Liiklusmärkide paiknemine näidatakse hoone laiendusprojekti krundi asendiplaanil. 11-kohalise parkla sadevee kogumisel tuleb kasutada õli- ja liivapüüdureid. Nimetatud parkla on ette nähtud eraldada hekiga laste mängualast.

Sepa tn 18 krundile on enne nähtud ka soovitatav asukoht jalgrataste parklaks - kokku kuni

20 jalgrattale.

Lisaks rajatavatele parkimiskohtadele krundil nähakse ette võimalus parkimiseks Vasara tänaval.

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Vasara ja Sepa tänavatel. Lisanduvad Vasara tänava äärsed parkimiskohad lasteaia külastajatele.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb uushoonestusalal ette maksimaalselt 17 puu likvideerimise, mis jäävad planeeritava hoone laienduse alla. Planeeritud 11-kohalise parkla alla jääv puu soovitatakse ümber istutada haljastusprojektis näidatavasse asukohta. Krundi pinnakõrguste muutmist planeeringulahendus ette ei näe.

Olemasolev haljastus, mis ei jää kavandatava hoone või parkla alla, on kavas säilitada. Hoone laienduse projekteerimisel on vajalik koostada haljastusprojekt. Samuti tuleb haljastusprojektiga lahendada parklate ümbritsemine hekiga. Olemasolevad laste mängualad krundi lääneosas on ette nähtud säilitada. Krundisiseste jalgteede kattematerjal lahendatakse haljastusprojektiga.

Olemasolev piirdeaed on ette nähtud säilitada, vajadusel remontida. Piirdeaiana kasutada postidel puitaeda ja põhja-ning idapiiril keevisvõrkaeda. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhikaardil (*kaart 2*).

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale

esitatavad tuleohutusnõuded”, lisale 2 on kahekorruselise koolieelse lasteasutuse puhul, kus inimeste arv ületab 50, minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-1.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Lasteaial on olemas kõik vajalikud tehnovõrkude ühendused. Säilib olemasolev olukord, mis on graafiliselt nähtav olemasoleva olukorra kaardil. Erisuseks on vaid laiendatava hoone alla jääv kaugküttetorustik ning reoveekanaliseerimise torustik. Krundil paiknev mittetöötav kaugküttetorustik ei ole enam vajalik, kuna hoonesse suundub ka teine töötav torustik. Likvideeritav reoveetorustik tuleb paigutada uude asukohta, mis on näidatud tehnovõrkude kaardil (*kaart 3*). Parkla alla on planeeritud uus sademevee torustik, mis juhitakse Vasara tänavale Krihvel Projekti tööga nr 01-SV-08 kavandatud lahkvoolsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kuni nimetatud sademeveetorustiku valmimiseni tuleb krundil sademevee kogumiseks kasutada ajutisi lahendusi, mis kooskõlastatakse AS-iga Tartu Veevärk hoone projekteerimise etapis. Krundi (s.h parkla) valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoone arhitektuurist.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhikaardil (*kaart 2*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Lasteaia hoone põhiosa säilib ja ühekordsele hoonemahule ehitatakse peale teine korrus ning tervikuna laieneb hoone hoonestusala ulatuses. Juurdeehituse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja olemasolevat hoonet arvestav. Juurdeehituse maht peab sobima säilitatava põhimahuga. Kogu hoonekompleks kavandada kahekorruselisena.

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Isiklik kasutusõiguse seadmise vajadus määratakse Sepa tn 18 krundil asuvale elektri maakaablile (*kaart 4*).

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustatus);
- krundile sissepääsu piiramine;
- terrotoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid kuid vastupidavaid arhitektuurielemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Teadaolevalt Sepa tn 18 krundil õigusaktidest tulenevad kitsendused puuduvad.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitise laiendusprojekti ning haljastusprojekti koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Krundi haljastuslahenduse kohta koostatakse eraldi haljastusprojekt, mis realiseeritakse koos ehitise laienduse ehitamisega.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartu LV AEO
Tartu LV LMO
Lõuna Eesti Päästkeskus
Tartu Tervisekaitsetalitus
Tartu Veevärk
Tartu Keskkatlamaja

SISUKORD

1. Tartu Linnavalitsuse 18.03.2008 a korraldus nr 333.	3
2. Väljavõte ajalehest "Postimees" detailplaneeringu algatamise kohta	6
3. Detailplaneeringu algatamise taotlus	7
4. Informeerivad kirjad naaberkruntide omanikele detailplaneeringu algatamise kohta	10
5. Kiri maavanemale detailplaneeringu algatamise kohta	15
6. Detailplaneeringu koostamise lepingu koopia	16
7. OÜ Jaotusvõrgu tehnilised tingimused nr 147268	20
8. Tartu Tervisekaitsetalituse detailplaneeringu tervisekaitselise hindamise kiri nr 87	21
9. AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused 79/08	22