

Töö nr: 27DP07
Asukoht: Tartu linn
Tellija: OÜ Maakri KVF

Kivi 40 krundi

DETAILPLANEERING

Omanik	/OÜ Maakri KVF/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija	/Anu Torim/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
2.1	<i>Alusplaan</i>	3
2.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	3
2.3	<i>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	3
2.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	4
2.5	<i>Krundi ehitusõigus</i>	4
2.6	<i>Arheoloogilised tingimused</i>	5
2.7	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	5
2.8	<i>Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	5
2.9	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	5
2.10	<i>Ehitustevahelised kujad</i>	5
2.11	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	6
2.12	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	7
2.13	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	7
2.14	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	7
2.15	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	7
2.16	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	7
B	JOONISED	8
1	SITUATSIOONISKEEM	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500	10
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:2000	11
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	12
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500	13
5	TEHNOVÕRGUD M 1:500	14
6	HOONR ARHITEKTUURSED ESKIISID	15
C	KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ	18
1	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	18
2	KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linna Ülejõe linnaosas Kivi 40 kinnistut suurusega u 2230 m², planeeringuala suuruseks on u 3920m².

Planeeringu eesmärgiks Kivi 40 kinnistule uue ehitusõiguse määramine kuni kolmekorruselise korterelamu ehitamiseks ning Pika tänava laiendamiseks vajaliku liiklusmaa ulatuse määramiseks. Samuti antakse lahendus juurdepääsuteedele ja tehnovõrkude ühendustele

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 3. juuli 2007. a korraldus nr 855 Kivi 40 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine (vt planeeringu Lisade kaust).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna arhiivis ning Tartu linna võrgulehel.

2 Planeerimise lahendus

2.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani M 1:500 koostas OÜ Elker RMT (litsents nr 382 MA; 210 MA-k) mais 2007. a, töö nr Tarl-281-GA.

2.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Kivi 40 kinnistut (vt kaart nr 2). Kinnistu praegune kasutamise sihtotstarve on tootmishoonete maa. Krundil asuvad amortiseerunud tootmishooned – kaks plekist garaaži ning kaks betoonist hoonet, ala on piiratud kõrge plankaiaga. Kinnistu suurus on 2230 m². Kinnistu paikneb Tartu üldplaneeringus määratletud arheoloogilises miljööpiirkonnas.

Krunt on piiritletud kirdest Pika tänavaga ja kagust Kivi tänavaga. Krundi reljeef on küllaltki tasane, väikese langusega põhja suunas. Krundil on ühendus vee-, kanalisatsiooni ja soojatorustikuga ning elektrivõrguga.

2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu Ülejõe linnaosas (vt kaart nr 3). Piirkond on segahoonestusega – lõunapool asuvad uued, viimase kümne aasta jooksul püstitatud elamud, ärihooned ja ühiselamu, kirdepool ennesõjaaegsed puidust elamud ning läänes

pärastsõjaaegsed üksikelamud. Pika tänava lõunaküljel paiknev ajalooline hoonestus on suures osas hävinenud, kuid põhjaküljel on üksikud hooned säilinud ning uue hoonestusega on püütud ajaloolist tänavajoont suures osas säilitada.

Pika ja Kivi tänava ristmikul on lõunanurgas 5-korruseline uus korterelamu (kõrgus u 17 m), põhjanurgas Kivi 40A 3-korruseline ennesõjaaegne korterelamu (krohvitud, viilkatusega, kõrgus u 12 m). Idanurk on hoonestamata ning läänenurgas asub planeeritav ala. Planeeritava ala edelakülge jäävad 3-korruseline elamu Kivi 38 (kolmas korrus katusealusena, kõrgus u 10 m), 2-korruseline elamu Kivi 36 (teine korrus katusealusena, kõrgus u 7 m) ja 1-korruseline elamu Kivi 36B (kõrgus u 5 m). Planeeringu ala põhjakülge, teisele poole Pikka tänavat jäävad väikeelamud Pikk tn 10A ja Pikk tn 10B, kõrgus u 7 m.

Kehtiva Tartu üldplaneeringu järgi on Pika-Kivi ristmikust põhja- ja lõunapoole määratud segahoonestusega ala (elamu- ja ärimaa), idapoole teenindusettevõtete maa ning planeeringualal kuni 3-korruseliste korruselamute maa. Planeeritavast alast läände on ette nähtud väikeelamumaa (vt kaart 3).

Nii Pikal kui ka Kivi tänaval on olemas vee-, kanalisatsiooni- ja soojatorustik, sidekanalisatsioon ning elektrikaablid.

2.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga ja detailplaneeringu lähtetingimustega on mõistlik planeeritavale krundile kavandada kuni 3-korruseline korruselamu (vt kaart 4). Olemasolev hoonestus krundil ei oma arhitektuurset väärtust ning see on kavas lammutada. Uue hoone asukoha määramisel on arvestatud nii Pika-Kivi ristmiku lõunanurgas asuva uushoonega, mis määrab Pika tänava lõunakülje ehitusjoone, kui ka Kivi 40A (põhjanurgas) asuva ajaloolise hoonega, mis määrab Kivi tänava ehitusjoone.

Tulenevalt vajadusest tulevikus laiendada Pikka tänavat on planeeritav Kivi 40 kinnistu kavandatud jagada kaheks (vt kaart 5). Hoonestatava krundi maakasutuse sihtotstarbeks on kavandatud korruselamumaa ning Pika tänava laiendamiseks ette nähtud krunt on kavandatud transpordimaaks. Planeeritud maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Maakasutuse koontabel

<i>Planeeringu algatamise eelne</i>			<i>Planeeritud</i>	
<i>krundi aadress</i>	<i>krundi pindala(m²)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>krundi pindala (m²)</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>
Kivi 40	2233	Th	-	-
Pos 1	-	-	1573	100% EK
Pos 2	-	-	660	100% L

EK – korruselamumaa 0011; Th – tootmishoonete maa 0030; L – transpordimaa 007 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

2.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide 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.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (kaart nr 4).

2.6 Arheoloogilised tingimused

Tulenevalt kuulumisest arheoloogilisse miljöopiirkonda taotletakse alal 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 kultuurkihiga aladel ja matmispaikadel.

2.7 Arhitektuurinõuded ehitistele

Peamised arhitektuurinõuded on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart nr 4).

Lisaks on on planeeringuga piiritletud:

1. välisseinte esinduslikud, kvaliteetsed materjalid, viimistlusmaterjalid: betoon, puit, klaas, tellis;
2. piirded: kuni 1,5 m kõrgune keevisvõrk-piire või puitlipp aed.

Planeeritava hoone rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle võimaliku hoonestusala eeldusel, et sellega ei rikuta jalakäijate ega autode liikumist ning lahendus sobib linnaruumi.

2.8 Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga nähakse ette Pos 2 tänava maaala reserveerimiseks.

Krundile Pos 1 on peamine juurdepääs planeeritud Kivi tänava poolt (vt kaart 4). Krundi parkimine on ette nähtud krundisisiselt. Autode parkimine, kuni 21 parkimiskohta, on kavandatud maja soklikorrusele, kuhu pääseb mööda kaldteed Pos 1 kaguküljes. Igale korterile on kavandatud keskmiselt 1,2 parkimiskohta, kortereid on kavandatud kuni 16.

2.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil puudub istutatud ning säilitamist vääriv kõrghaljastus va kaks puud krundi idaküljel (Kivi tn pool) ning neli puud loodenurgas (vt kaart nr 4). Planeeringuala idaküljel olevad kaks puud säilitada, loodenurgas võimalusel säilitada.

Planeeringujärgselt tuleb hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad haljastada. Uushaljastust võib istutada kogu planeeringu põhikaardil haljasala tingmärgiga tähistatud ala ulatuses Pos 1-l, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m. Pos 2-le ei ole soovitatav kõrghaljastust rajada enne Pika tn rekonstrueerimise projekti kinnitamist.

Kõrghaljastuse uusistutusi tuleb krundil Pos 1 teha vähemalt 10 % ulatuses krundi pindalast. Kõrghaljastuse protsenti tuleb arvutada täiskasvanud puude võrade laiusest.

2.10 Ehitustevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

2.11 Tehnovõrgud ja rajatised

2.11.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualal on ühendus vee-, kanalisatsiooni ja soojatorustikuga ning elektrivõrguga (vt kaart nr 6). Olemasolevad ühendused on vananenud ning vajavad uuendamist.

2.11.2 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud Kivi tn olevast veetorustikust De 90 (vt kaart nr 6). Olemasolev ühendus Pika tn veetorustikust kinnistu piirini tuleb likvideerida. Olemasolev hüdrant asub Pika ja Kivi tn ristmikul asuvas veekaevus.

2.11.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Krundile on planeeritud lahkvoolne kanalisatsioon (vt kaart nr 6). Krundi läbiv DN600 kanalisatsioonikollektor tuleb enne hoone ehituse algust ümber tõsta Pikale tänavale, kuhu olemasoleva kanalisatsioonitoru asemele tuleb rajada De 560 kanalisatsioonikollektor. Ka 2002. aastal ASi K&H koostatud Pika tn projektis on ette nähtud nii kanalisatsioonikollektori kui ka Pika tn kanalisatsioonitoru asendamine uue kollektoriga. Krundi reovesi on kavas suunata Kivi tn torustikku De 315. Kõik krundil asuvad tööst kõrvaldatud torustikud, sh DN600 kollektor, tuleb täita betooniga või demonteerida.

Planeeritud parklatelt ja teistelt kõvakattega pindadelt tuleb sajuvesi juhtida sajuveekanalisatsiooni (vt kaart nr 6). Õlipüüdurite vajadus ja paiknemine lahendatakse projekteerimisel. Tänavatelt ja teistelt kõvakattega pindadelt kogutav sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist nõuetekohaselt puhastada (Vabariigi valitsuse 31. juuli 2001.a määrus nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord*). Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb Tartu linna territooriumile rajada lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi. Krundi sajuvesi suunatakse Pika tn sajuveetorustikku Kivi tn rajatava toru kaudu. Planeeringus on ära näidatud ka Pika tn sajuveetorustiku De 790 pikendamine piki Pikka tänavat paralleelselt rajatava kanalisatsioonikollektoriga, mis tuleb mõlemad üheskoos ka välja ehitada võrdses ulatuses.

Pärast Pika tn koridori laiendamist kogu Kivi ja Roosi tn vahelises lõigus, võib torustikud planeerida ka laiendatavale maaalale.

2.11.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritava korterelamu elektrivarustuseks kavandatakse Kivi tn poolsele krundi piirile koht 0,4 kV transiitkapile ja liitumiskilbile (vt kaart nr 6). 0,4 kV transiitkapi toide on ette nähtud tuua Üliõpilaste alajaamast Pikk 10 krundil kaabli sisselõikest maakaablitega.

Tänavatele on kavandatud tänavavalgustusmastide orienteeruvad asukohad. Tänavavalgustuse toide on kavandatud maakaablitega. Parkla valgustus tuleb ette näha projekteerimisel.

2.11.5 Sooja- ja gaasivarustus

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule asub planeeringuala kaugkütte piirkonnas. Planeeritava elamu küte on kavandatud olemasolevast soojakambrist Pika ja Kivi tn ristikul (vt kaart nr 6).

2.11.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonühendus on planeeritud Kivi tn olevast sidekanalisatsioonist (vt kaart nr 6).

2.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Kõvakattega pindadelt ja parklast tuleb sajuvesi koguda ja juhtida sajuveekanaliseerimise, mitte lasta voolata. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeritavatel kinnistutel on keelatud krundipiire ületav ülenormatiivne tolm, müra, suits jms.

2.13 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.14 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve) – videovalvesüsteeme ei tohi paigaldada selliselt, et kaamerad jälgivad ka naaberkrunte;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele, valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutusel olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad, üldkasutatavate alade korrashoid.

2.15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

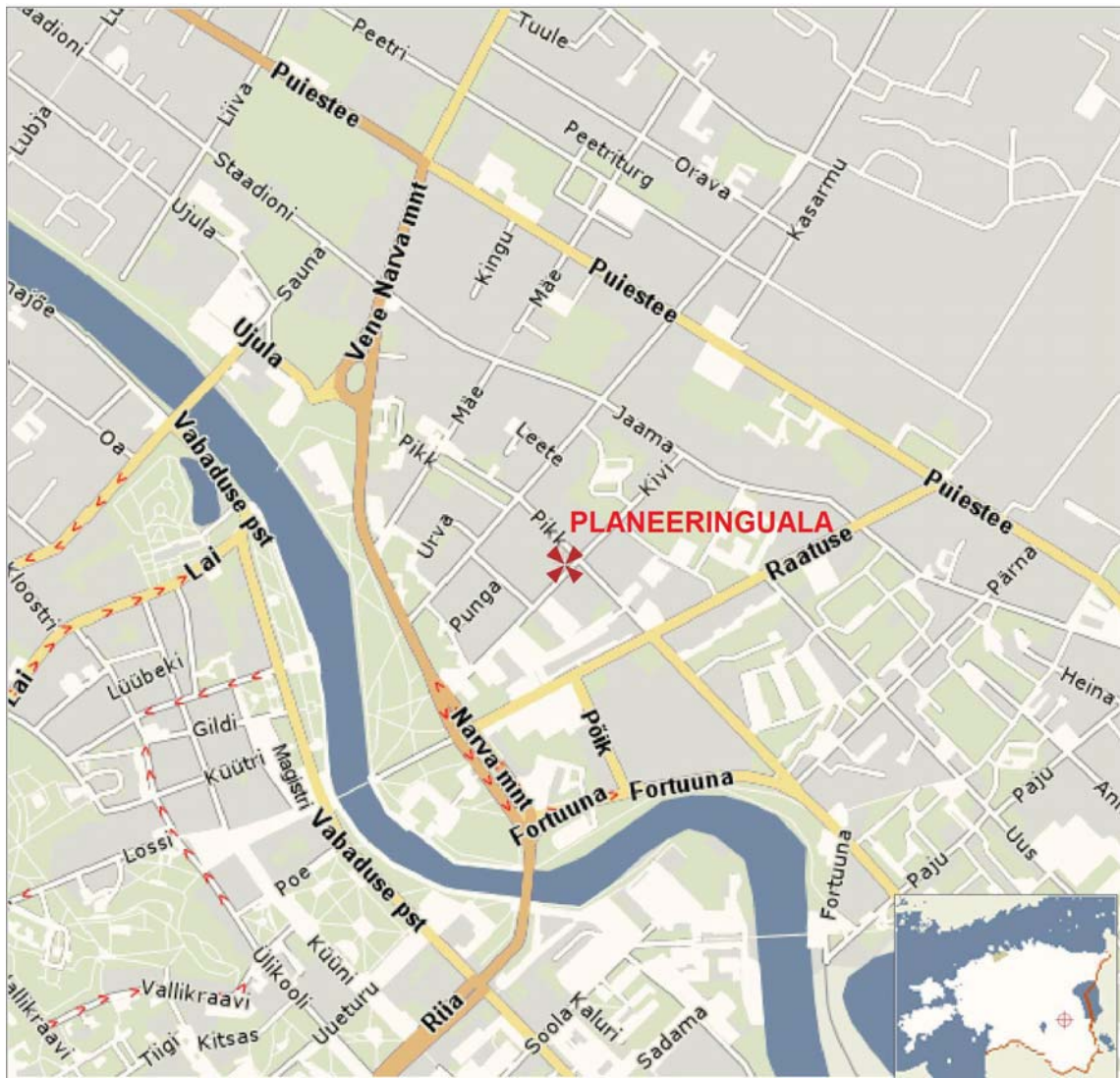
Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

2.16 Planeeringu rakendamise võimalused

Kivi 40 krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, kõnniteede jms väljaehitamise ning vajadusel taastamise kohustus on krundi valdajal. Pika tn laienduse väljaehitamise kohustus on Tartu linnal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sajuveekanaliseerimine tuleb rajada enne uue hoone kasutuselevõtmist. Pika tn laienduse aluse maa (Pos 2) üleandmine Tartu linnale toimub kahepoolse lepingu alusel.

B JOONISED

- | | | |
|----------|--------------------------------------|-----------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | |
| 2 | Olemaolev olukord | M 1:500 |
| 3 | Linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 4 | Planeeringu põhikaart | M 1:500 |
| 5 | Tehnovõrgud | M 1:500 |
| 6 | Hoone arhitektuursed eskiisid | |



Situatsiooni skeem

Kaart nr 1