

Address: Raatuse tn 47
Tartu
Tellija: Tartu Linnavalitsus

Raatuse tn 47
krundi detailplaneeringu eskiis

Stadium: DP eskiis
Arhitekt: Ralf Tamm
REALARHITEKTID OÜ
MTR EP10844489-0001
2010

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine
5. Krundi ehitusõigus
6. Krundi hoonestusala piiritlemine
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted
9. Ehitistevahelised kujad
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs
12. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks
13. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine
14. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine
15. Servituutide vajaduse määramine
16. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine
17. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused
18. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused
19. Planeeringu elluviimise võimalused

II JOONISED JA ILLUSTRATSIOONID

1. Situatsiooniskeem, olemasolev olukord
2. Fotod planeeringualast, 2 lehte
3. Kontaktvöönd - planeeritava maa-ala lähipiirkonna linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs
4. Põhikaardi eskiislahendus
5. Mahuline illustratsioon

III Lisad

1. Koormusindeksite analüüs
2. Nähtavuskolmnurga analüüs
3. Insolatsiooni analüüs – 7 lehte
4. Tartu LV dokumendid ja publikatsioonid

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE OMANIKUD PLANEERINGU ALGATAMISEL

Käesolev detailplaneering on algatatud Tartu Linnavolikogu otsusega nr 95, 08.07.2010 eesmärgiga kaaluda ehitusõiguse määramise võimalust krundile äriefunktsiooniga korterelamu ehitamiseks.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegijaks ning krundi Raatuse tn 47 omanikuks on OÜ Raatuse maja (esindaja Robert Jaani).

Lähtedokumendid

- Raatuse tn 47 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine - Tartu Linnavolikogu otsuse nr 95, 08.07.2010

Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geoprojekt (litsents 340MA) poolt koostatud geodeetilist alusplaani (töö nr Gpr 844/10, 09.10 mõõtkavas 1:500)

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala hõlmab Raatuse tn 47 krundi (katastriüksuse tunnus: 79514:021:0051) suurusega 362m² ja osaliselt Raatuse ja Pika tn tänavaala.

Krunt on hoonestamata rohumaad, kõrghaljastus puudub. Krunt on tänavate poolt ümbritsetud asfalteeritud kõnniteedega, naaberkrundi (Raatuse tn 49) piiril paikneb puitlippaed.

Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.43-33.30, krundi tänavaäärne osa on ühel kõrgusel kõnniteega ning õuepoolne osa naaberkinnistu õueala kõrgusega, mis on ca 0,5m madalamal.

(Vt. Lisa 1 – fotod olemasolevast olukorrast, mai 2010)

Olemasoleva olukorra andmed krundi kohta

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Katastriüksuse pindala (m ²)	Katastriüksuse sihtotstarve
Raatuse tn 47 Tartu	79514:021:0051	362 Õuemaad	75% Elamumaa 25% Ärimaa

Planeeritava krundi Raatuse 47 omanik planeeringu algatamise hetkel:
OÜ Raatuse maja

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOS

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnast ca 0,5 km kaugusel Ülejõe linnaosas.

Ajalooliselt välja kujunenud Raatuse tänava äärne tihe hoonestusfront on viimastel aegadel kaotanud terviku st et mitmetel kruntidel on hooned lammutatud ja tänava äärde on jäänud tühjad augud. Ka planeeritav krunt Raatuse 47 on üks selline tühimik Raatuse-Pika tänava nurgal., mis on linnaehituslikult oluline punkt ning väärrib nurgalahendusena väärikat hoonestust.

Kontaktvööndi hoonestuse struktuur on erinev. Raatuse tn äärne planeeringuala vastu jääv kruntide tänava poolsetel piiridel paiknev hoonestus on valdavalt 2-3- korruseline, viilkatustega, telliskivi ja krohvitud välisseintega kõrge sokliga kohati kinnise hoonestusviisiga hoonefront (üksikelamud ja korterelamud), mille taga paiknevad paralleelselt Raatuse tänavaga 5-korruselised lamekatustega paneelmajad-korterelamud.

Oluline domineeriv ja planeeringualaga seotud hoonemaht on Raatuse tn ühiselamu (Raatuse 22), mis oma 6-korruselise mahuga ja liigendatud krohvitud fassaadiga tuleb selgelt esile kogu Raatuse tänava koridoris tervikuna. Ühiselamu hoonestusjoon on tänavajoonest kaugemale krundi sügavuse poole lükatud, krundi Pika tn poolne külg on haljasalaks jäetud.

Ajalooliselt säilinud 2-3-korruseline hoonefront, on:

- Raatuse 49,51,55 (riiklik arhitektuurimälestis), 57 kruntidel (samal tänavapoolel), 37 ja 41 (teisel pool Pika tn ristmikku) – 2-3-korruseline hoonestus
 - Raatuse 64,74 (tänavavaastapoolel, veidi eemal)
 - Pikk tn 22 (eemal, teisel pool Raatuse tn ristmikku)
- Uusehitised lähinaabruses on:
- Raatuse 61 (sama tänavafrondi osa – 3-4-korruseline elu-ärihoone)
 - Raatuse 60 (tänavavaastapoolel – 2-korruseline elu-ärihoone)
 - Raatuse 22 (diagonaalselt üle ristmiku – 6-korruseline ühiselamu)
 - Uus tn 3 (5-korruseline paneelilamud.otsaga Pika tn ääres)

Tühjad on käesoleval hetkel krundid:

- Raatuse 41, 45, Pikk 33 (vastaskrundid üle Pika tn)
- 58,62 (vastaskrundid üle Raatuse tn).

Naaberkinnistutele on tühjade kohtade asemele ehitamise eesmärgil töös detailplaneeringud, mis kavandavad 4-5-6 - korruselise hoonestust:

- *Raatuse tn kruntide 58,60,62,64,68,72,74,82 detailplaneering*, OÜ Tartu Arhitektuuribüroo töö nr AB 11/04, 2004
- *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering*, Eesti Veeprojekt OÜ. Urban Mark OÜ, Liiklusbüroo OÜ, töö nr 07-06, 2009
- *Pikk 40, 42 detailplaneering*, OÜ Elkabet, kehtestatud 02.06.1998, LV korraldus nr. 1702

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Raatuse tn elamutega hoonestatud maaüksused, mis paiknevad planeeringuala vastas, on väikesed (suurused alla 600m² põhiliselt) ja tänava maa-ala suhtes pikliku kujuga. Teised kontaktvööndisse jäävad äri ja ühiskondlike hoonete krundid on märgatavalt suuremad.

Planeeringuala on kesklinna piirkonna vahetus läheduses, lähim pood on Raatuse Kaubamaja, mis jääb planeeringualast ca 200m kaugusele, lähim kool Raatuse Gümnaasium ja klubi Illusioon jäävad paarisaja meetri raadiusesse.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Säilib olemasolev krundijaotus.

5. KRUNDI EHITUSÕIGUS – vt kaart 4 – Põhijoonise eskiislahendus

6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtunud *Raatuse tn lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tn vahelise lõigu hoonestustavast* – hoone põhimaht paikneb tänavajoonel, 4. korrus on tagasiastega min 1,5 m.

Et tegemist on Raatuse-Pika tn nurgaga on lubatud ehitada väljaaste 2-3. korruse ulatuses kõnnitee kohale krundipiiride mötteliste pikenduste lõikumispunktini.

Tänavatasandil on vastavalt sisseaste, mis suurendab avaliku ruumi kasutamise võimalusi äripinna sissepääsu ees tänavanurgal. Sisseaste ka hoone lõunaosas parkimiskohtade mahutamiseks.

Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustatus) ja parkimiskohtade vajadusega, mis on paigutatud maapinna tasandile osaliselt hoone alla. Kohustuslik ehitusjoon on määratud kruntide tänavapoolsetele piiridele.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Pikk ja Raatuse tn on kahesuunalised, kõnniteedega asfaltkattega tänavad, ristmik on reguleerimata, peatee on Pikk tn. Raatuse tn on bussiliiklusega tänav. Vastavalt nähtavuskolmnurga analüüsile (vt Lisa 2) väheneb planeeritava hoone rajamisega nähtavus Raatuse tn poolt Pika tn sihis, mistõttu on soovitatav muuta liiklussõlm fooriga reguleeritud ristmikuks.

Planeeringuga seatakse tingimus, et krundi Raatuse 47 igakordne omanik ei sea takistusi reguleeritava ristmikuga seotud vajalike kinnituste fikseerimiseks maja külge.

Sõiduteede ja jalakäijate liikumissuundade osas muutusi ei planeerita, liiklusskeemis näeb käesolev planeering ette sõidukite juurdepääsu planeeritavale krundile Pika tn poolt, mille kohal tuleb tänava äärekivi alandada. Muus osas tänavate kõrgusarve ei muudeta. Lisaks on planeeritud jalakäijate juurdepääs Raatuse tn poolt naaberkiinnistu piiri kõrval.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. Parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:243 Linnatänavad – vahevöönd.

Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv:

Parkimisvajadus	krt arv/ suletud brutopind	Parkimis- normatiiv	Parkimiskohtade arv
3 ja enamatoaline krt	6	0,9	5,4=6
Äripind	95	1/150-160	0,7=1
KOKKU			7

Parkimiskohad on paigutatud krundi lõunaossa, osaliselt kavandatava hoonemahu alla – 1korrusel on parkimise jaoks sisseaste.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringulahenduse kontseptsioon on aktiivsele tänaväärsele linnakeskonnale omaselt tihedalt hoonestatud krundid, kus haljastuse osakaal on väike. Olemasolevat kõrghaljastust ei ole, krundil kasvab muru. Planeeringujärgselt sillutada avatud parkimisala murukiviga. Rõdudel ja terrassidel kasutada konteinerhaljastust.

Uusi piirdeid krundile planeeritud ei ole, naaberkrundi Raatuse 49 piiril säilib olemasolev puitpiire.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded (Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315) ning Eesti Standard EVS 812-7:2007 - Ehitiste tuleohutus - sätestavad, et juhul, kui hoonetevaheline kuja on vähem, kui 8 meetrit, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritava hoone minimaalne vahekaugus naaberhooneni (Raatuse 49) on 4,3m. Sellest lähtuvalt peab planeeritava hoone kirdepoolne sein olema projekteeritud tulemüürina.

Planeeritava hoone min tulepüsivusklass on TP-1.

10. TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE ASUKOHAD

Varustatus kõigi vajalike tehnovõrkudega on tänaval olemas, ühendused trasside ja liinidega lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

11.KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju.

Hoonestamise ja parkimisala projekteerimisel näha ette, et sademetevesi ei voolaks naaberksuntidele. Kinnistu kanalisatsioon on lahkvoolne. Enne kinnistult ärajuhtimist parkla sademeveed puhastatakse liiva-õlipüüduris. Puhastatud sademeveed juhitakse krundiga piirneva tänava sademeveekanalisisatsioonivõrku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse kruntidele kaardil nr 4 näidatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

Jäätmete veopiirkond on nr 6.

Planeeritav hoone varjab osaliselt naaberkinnistu Raatuse 49 otsaseinas paiknevate akende päikesevalgust – vt graafiline materjal Lisa 3. Samas on insolatsioonitingimused kõikidele Raatuse 49 korteritele loetud pärast planeeritava hoone ehitamist rahuldavaks, insolatsiooni pikkus üle 3 tunni ning esialgsest insolatsioonist säilib üle 50%. Alus: EVS 894:2008+A1:2010 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ – p. 4.3.3 ja 5.2.2

12. VAJADUSE KORRAL ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜKSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS

Planeeritavast krundist 35m kaugusel asub riiklik arhitektuurimälestis Raatuse 55, mille kaitserežiimi muutmiseks või täpsustamiseks vajadus puudub.

13. VAJADUSE KORRAL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE

Vajadus puudub.

14.EHITISE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Raatuse tn 49 planeeritav hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning atraktiivsed.

Arheoloogilise väärtusega kultuurikihi avastamisel ehitustööde käigus tuleb teha vajalikud uuringud.

Planeeringuga seatakse krundile korterite ja äripinna ehitusõigus, mille hulk lähtub Raatuse tänaval lähiümbruses väljakujunenud kesklinna piirkonnale omase tihedusest.

Planeeringujärgse 6 korteri ja 1 äripinna korral on koormusindeksiks planeeritaval krundil 52 m²/krt kohta. Koormusindeksite skeem lähialas on toodud Lisas 1.

Arhitektuurinõuded

Lubatud korruselisus	min 3, max 4 (4.k täisehitus kuni 60% 1,2,3 korrusest)
Plan korterite arv	6
Plan äripindade arv	1
Katusekalle	0-30 kraadi
Katusekatte materjalid	rullmaterjal, plekk
Välisviimistluse materjalid	tellis, krohv, puit, klaas
Kohustuslik ehitusjoon	Planeeritud Pika ja Raatuse tn-poolsetele krundi piiridele
Tagasiaste	<ul style="list-style-type: none"> - 1. korruse tagasiaste ristmikupoolses nurgas ja parkla osas; - 4 korruse tagasiaste 1,5m Pika ja Raatuse tn pool
+ - 0.00	Lahendatakse hoone projekteerimise käigus

15.SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Planeeringuga nähakes ette üleehitusservituudi seadmine linna maale – see puudutab planeeritava hoone 2. - 3. korruse ulatumist kõnnitee kohale tänavaristmiku nurgal.

16. VAJADUSEL RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA- ALADE MÄÄRAMINE

Vajadus puudub.

17.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Planeeringuala on elava kasutusega, põimunud on äri- ja elufunktsioon, mis tagab ala kasutamise ööpäevaringselt. Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist kõikides osades ning alale ei jää „pimedaid“ umbsoppe. Planeeritav ala on valgustatud – Raatuse ning Pikk tänav on hästivalgustatud ning siseõu avatud ning nähtav.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- Hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (naabrivalve, videovalve)
- Elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel
- Korrashoid
- Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid
- Süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

18.MUUD SEADUSEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED

Planeeringuga ette ei nähta.

19. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Tänavate maa-alal rekonstrueerimise vajadust ei ole. Juurdepääsu krundile rajab ja krundi hoonestusõiguse realiseerib krundi omanik või volitatud esindaja.

Seletuskirja koostas:

Ralf Tamm
Volitatud arhitekt IV
REALARHITEKTID OÜ
MTR nr EP10844489-0001

23.11.2010