

**Filosoofi tn 17 ja Filosoofi tn 19a kruntide
DETAILPLANEERING**

Tellija: Tartu linn

Huvidatud isik: ATELAND OÜ
Vanemuise 21a, Tartu

Planeerija: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ
Kuperjanovi 16, Tartu
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt V
gsm 5162107
siim@arhidee.ee

Tartu 2010

SISUKORD

1. SELETUSKIRI.	lk 2...9
2. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte.	lk 10
3. JOONISED:	
3.1. Situatsiooniskeem.	lk 11
3.2. Olemasolev olukord.	lk 12
3.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.	Lk 13
3.4. Planeeringu põhijoonis.	lk 14
3.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.	lk 15
3.6. Tehnovõrkude planeering	lk 16

DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas linnavalitsusele Ateland OÜ.

Tartu Linnavolikogu kinnitas 18.02.2010. a. otsusega nr 44 Filosoofi tn 17 ja Filosoofi tn 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohad.

Detailplaneeringu lähtedokumendiks on Tartu linna üldplaneering, Filosoofi 17 krundi omaniku Ateland OÜ ettepanekud, kehtestatud Filosoofi 19B detailplaneering ja 28.04.2010 muinsuskaitse komisjoni nr 7 protokoll.

Tartu linna üldplaneering näeb ette planeeritavale alale segahoonestusala sihtotstarbe ja kuni kolmekorruselise hoone ehitamise võimaluse.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud OÜ Geopunkt (tegevuslitsents nr 669 MA a.a. 07.04.2009, registrikood 11602446) poolt koostatud aktualiseeritud Filosoofi tn 17 geodeetiline alusplaan, töö nr M-051-09.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on 01.06.2010 arutelul olnud eskiislahendus ja esitatud ettepanekud.

Detailplaneeringu eesmärk on anda krundile hoonestusõigus korterelamu ehitamiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 1900 m².

Andmed planeeringualale jäävate kruntide kohta:

- Filosoofi 17 kinnistu (katastritunnus 79506:009:0064), krundi pindala 1533 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa.
- Filosoofi 19a (katastritunnus 79506:009:0020), krundi pindala 122 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa.
- Filosoofi tn 1T (katastritunnus 79506:009:0010), krundi pindala 3970 m²; maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Detailplaneeringu ala asub Tartus Vaksali linnaosas Kastani-Filosoofi asumis segahoonestuse alal. Filosoofi 17 krunt jääb Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusala piiridesse ja on pikemat aega hoonestamata (lammutatud elamu asus tänava ehitusjoonel). Filosoofi 19a krundil on elektri jaotusvõrgu alajaama hoone, mis on ette nähtud teisaldada.

Juurdepääs krundile on Filosoofi tänavalt, tänav on ühesuunalise liiklusega, asfaltkattega ja kõnniteedega mõlemal pool. Filosoofi 17 krundi loodeosas on killustikkattega juurdepääsutee, mille kaudu on tagatud juurdepääsud Filosoofi 13, Filosoofi 19b ning Filosoofi 19a kruntidele. Heakord kruntidel on hooletusse jäetud - piirded on igal piiril erinevad ja halvas seisukorras, kohati on tekkinud isekasvanud võsa, kagupiiril on mõned säilitamist vääriivad lehtpuud. Filosoofi 17 kinnistut läbivad side, madal- ja kõrgepingekaablid, vee- ja kanalisatsioonitrassid. Sademevee ja kaugkütte trassid puuduvad. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 3.

Planeeringuala lähipiirkonna hoonestustüübi analüüs.

Olemasolev Filosoofi tänava äärne miljööväärne hoonestus koosneb valdavalt 20. sajandi esimesel poolel püstitatud traditsioonilistest kahekorruselistest puitkonstruktsioonis korterelamutest. Osad elamud on ühekorruselised.

Suurima ehitusaluse pinnaga elamu sellel alal on Filosoofi 20 - 276 m², Filosoofi 11 elamu - 256 m². Lisaks elamutele on kruntidel ka kuurid jm kõrvalhooned. Tänaväärsete hoonete pikkused on vahemikus 8-20,8 m. Hoonetel on horisontaalne puitvooderdus ja räästaga 30-45° viilkatused. Harja kõrgused maapinnast on vahemikus 5,5...11,5 m. räästa kõrgused maapinnast on vahemikus 1,9...8,25 m.

Planeeringualast läände jäävad krundid on hoonestatud metall- ja kivikonstruktsioonis erinevate tootmishoonetega.

Fotod Filosoofi tänava hoonestusest detailplaneeringu ala juures.





Piirkonda teenindavad sotsiaalobjektid, puhke- ja virgestusalad.

Planeeritavad kinnistud jäävad Vaksali linnaosa alale ja on ca 1 km kaugusel kesklinnast. Lähikonnas asuvad Riia tänaval koolimaja, kirik, kino, kauplused. Võru tänava ääres on tankla, toidupood, Sõbra keskus. Puhke- ja virgestusalad lähikvartalites puuduvad. Kõige ligemal on Tamme staadion.

Olemasoleva situatsiooni seotus ümbritsevate tänavatega.

Ida pool kulgeb bussiliiklusega Võru tänav, loode pool on kesklinna suunduv ühistranspordiga Riia tänav. Ühesuunaline Filosoofi tänav on ühendusteeks Vaksali piirkonnast linna lõuna- ja kaguossa liiklejatele. Planeeringualalt on lubatud liikuda vaid Võru tänava suunas.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.

Detailplaneeringu alal on kaks kinnistut – Filosoofi tn 17 ja selle keskel asuv Filosoofi tn 19a. Planeeringuga on omanike kokkuleppel ette nähtud krundid liita üheks kinnistuks.

Krundi jaotus on esitatud joonisel 4 ja 5.

5. Krundi ehitusõigus.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 - Planeeringu põhijoonis.

Planeeringuga on ette nähtud muuta maakasutuse sihtotstarve tootmismaa elumumaaks.

Moodustatud Filosoofi tn 17 krundile on lubatud 1 hoone suurima ehitusaluse pindalaga kuni 276 m². hoone räästa lubatud kõrguseks kõrvaloleva kõnnitee pinnast on kuni 7,5 m ja katuseharja kõrguseks maksimaalselt absoluutkõrgus 67.15 (Filosoofi 11 elamu harjakõrgus). Nimetatud parameetrid tulenevad olemasolevate ümbritsevate hoonete, tänapäeva projekteerimisnormatiivide ja muinsuskaitse komisjoni soovitude analüüsist.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine.

Planeeringuga lubatud hoonestusala on asetatud kohustusliku ehitusjoonega ajalooliselt kujunenud tänavapoolsele piirile. Korterelamu tänavafondi pikkus ei tohi ületada 20 m ja paikneb keset tänavapoolset piiri. Kavandatava ehitise suurim lubatud ehitusalune pind on horisontaalprojektsiooni pindala koos väljaulatuvate osadega 276 m². Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi. Rajatise võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Krundi hoonestusala on esitatud joonisel 4 Planeeringu põhijoonis.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Planeeritavale alale on juurdepääs ühesuunaliselt Filosoofi tänavalt. Lubatud on ainult parempöörde sooritamine. Krundiga piirnevale tänavaalale parkimiskohti ei määrata.

Krundi loodeosas on realservituudiga koormatud juurdepääsutee Filosoofi 13 ja Filosoofi 19b kasuks. Juurdepääsutee on kavandatud 4,4 m laiuse sõiduteena, jalakäijatele on planeeritud kõnnitee. Kahel pool sõiduteed on mururibad, kuhu saab talvel lund ladustada. Ala tähistatakse õuealana.

Korterelamu krundile on planeeritud parkimisala kus on 10 parkimiskohta, lisaks piki juurdepääsuteed 3 parkimiskohta külalistele. Parkimiskohtade arvutusel on arvestatud min 1 parkimiskoht korteri kohta ning kokkulepet planeeringuvaidluse koosolekul.

Parkimisala ja juurdepääsutee pindala ei ole suurem kui krundi haljastatav osa.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4 - Planeeringu põhijoonis.

8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Juurdepääsutee äärsed põõsad ja puud likvideeritakse, kagupiiri äärsed puud, sealhulgas põlistamm, säilitatakse. Planeeritud istutatavate puude arv - 6. Juurdepääsutee asfalteerida, parkimisala teha betoon-kärgkividega, kõnniteedele paigaldada betoonkivikate. Ülejäänud krundi pind on haljastatud muru ja põõsaste-puudega (lahendada haljastusprojektiga).

Krundi piiridel olevad betoonpiirded likvideerida ja asendada ca 1,2 m kõrguste puit- või terasvõrkpiiretega. Filosoofi 11 ja Filosoofi 19/21 kruntidega külgnevatel piiridel näha ette piirete korrastamine või asendamine ca 1,2 m kõrguste puit- või terasvõrkpiiretega. Filosoofi tänavaga külgneval piiril on lubatud ca 1,2 m kõrgune puitpiire vaid hoone ja Filosoofi 21 piirinurga vahel.

Haljasalale on ette nähtud mänguväljaku rajamine.

Jäätmekäitlus korraldada juurdepääsutee äärde paigaldatavas rajatises.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 4 - Planeeringu põhijoonis.

9. Ehitistevahelised kujud.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel on lähtutud Vabariigi valitsuse 27.10.2004 määrusest nr 315. Hoonetevahelised kaugused on suuremad kui 8 m ja seetõttu ei ole vajalik täiendavate abinõude rakendamine tuleohutuse tagamiseks.

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 6 – Tehnovõrkude planeering. Planeeritud trasside asukohad on esialgsed ja täpsustuvad projekteerimise käigus.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud kehtestatud Filosoofi 19B krundi ja lähiala detailplaneeringust (Omandi OÜ töö nr DP 2568), AS Tartu Veevärk tehnilistest tingimustest detailplaneeringu koostamiseks 12.03.2010 INF/193 ja Tartu linna üldplaneeringust.

VEEVARUSTUS – on planeeritud veeühendus Filosoofi tänava De225 PE veetorustikust.

Tulekustutusvee varustus on olemasoleva Filosoofi tänaval asuvast hüdrandist nr 33.

OLMEKANALISATSIOON – planeeritud ühendus Filosoofi tänava kanalisatsioonitorustikuga DN500.

SADEMEVEEKANALISATSIOON –sajuvesi immutatakse krundi piires. Tagada krundi vertikaalplaneeringuga maapinna kalded nii, et sajuvee kogumine ja immutamine pinnasesse toimub oma krundil.

KÜTE – krunt asub kaugkütte piirkonnas. Planeeringuga on ette nähtud soojatrassi rajamine Võru ja Lootuse tänavate ristmikuni, kus on liitumispunkt olemasoleva soojatrassiga.

SIDEVARUSTUS – olemasoleva sidekanalisatsiooni ühendusena.

ELEKTRIVARUSTUS – krundil asuv alajaam ja elektriliinid paigutatakse, vastavalt OÜ Jaotusvõrgu ning Filosoofi 19B ja Filosoofi 17 kruntide omanikevahelisele kokkuleppele, ümber uude asukohta, mis külgneb Filosoofi 19B ja Filosoofi 17 krundiga.

Paigaldatavast HEKA 2SB komplektalajaamast saab planeeritud korterelamu liitumise.

Projekteerida krundisisene ja juurdepääsutee valgustus. Tänavavalgustus on olemasolev.

Tehnovõrk	Planeeritud trassi pikkus
Vesi	6 m
Olmekanalisatsioon	3 m, 69 m Filosoofi 19b ühendustorustik
Sademeveekanalisatsioon	70 m (vajalik Filosoofi 19B kinnistule)
Soojatrass	180 m (kuni Lootuse tn ühenduspunktini)
Side	30 m
Elekter	34 m

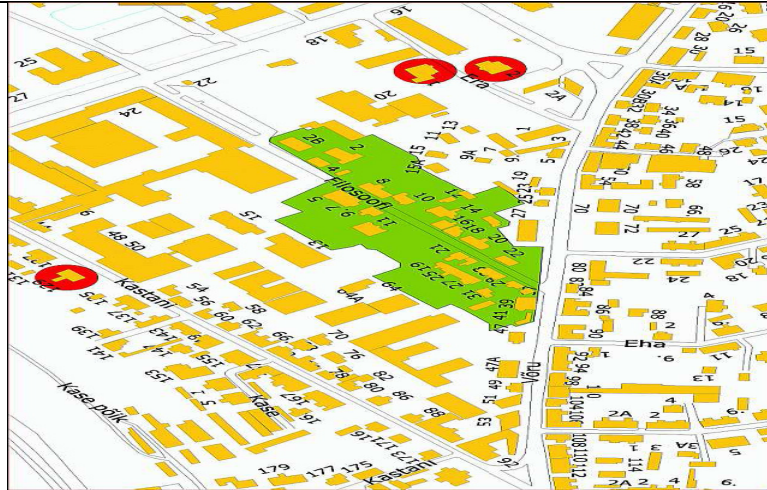
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeringuga ettenähtu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Kavandatud korterelamu gabariidid on sarnased ümbritsevate hoonetega, kaugus olemasolevatest elamutest (10,5 – 15 m) ei too kaasa insolatsiooninõuete rikkumist.

Krundil tekkivad aiajäätmed komposteeritakse, olmejäätmed sorteeritakse liigiti ja kogutakse selleks ettenähtud jäätmemajas. Prügi äravedu korraldada jäätmekäitlusettevõttega.

12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

Detailplaneeringu ala asub Filosoofi tänava miljööväärtusega hoonestusala piirides.



Piirkonna hoonestus on kujunenud 19 saj lõpul ja 20 saj alguses püstitatud peamiselt 2-korruselistest korterelamutest ning ühepereelamutest. Hooned on kaldkatustega ja puitlaudisvälisviimistlusega. Väljakujunenud ehitusjoon on vastu tänavapiiri, kuid esineb ka erandeid – Filosoofi 11 ja 14. osad elamud ja kõrvalhooned paiknevad hoovides. Et hooned on tihedalt, siis tänaväärsete piirded praktiliselt puuduvad, esineb nii puitlaudisega kui ka terasvõrkpaneelidega piirdeid. Tänaväärsetes krundiosades on rohkelt suuremaid lehtpuid. Ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal peab järgima hoonestus- ja ehitustavasid ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist. Detailplaneeringuga on jälgitud ajaloolist krundistruktuuri, hoonestamise põhimõtteid ja arhitektuurinõudeid.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4 - Planeeringu põhijoonis.

13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, miljööväärtuslikule piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Arhitektuurne projekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada linnaarhitektiga.

Kavandatav hoone projekteerida viilkatusega, katusekate valtsplekk või katusekivi, keelatud on algseid matkivate materjalide kasutamine.

Välisviimistluses on lubatud puit, krohv, hea arhitektuurse lahenduse ja piirkonda sobivuse korral on võimalikud ka muud kvaliteetsed materjalid.

Avatäited puitraamidega või puitaluminiiumraamidega. Avatäidete proportsioonid peavad sobima piirkonda. Korstnapitsid projekteerida kivist.

Korruselamu lubatud korterite arv – kuni 9.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4 - Planeeringu põhijoonis.

14. Servituutide vajaduse määramine.

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ettenähtud korras. Planeeringu algatamise eelselt on sõlmitud realservituutide seadmise leping Filosoofi 17 krundi koormamiseks servituudiga, mis tagab Filosoofi 19B krundile juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustamise võimaluse.

Kogu planeeringualal on krunte läbivatele tehnovõrkudele ettenähtud isiklik kasutusõigus.

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4 - Planeeringu põhijoonis ja joonisel 5 – Planeeritud maakasutus ja kitsendused.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatav juurdepääs, piirete rajamine
- Hoonetevaheline nähtavus, parkimisala ja teede valgustus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed ja korterite uksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Puuduvad.

17. Planeeringu elluviimise võimalused.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehitusprojektidele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehniliste tingimuste ja liitumislepingute alusel koostatud ehitusprojektide põhjal.

Krundivälised tehnovõrgud rajatakse tehnovõrkude valdaja poolt, kui ei lepita kokku teisiti. Filosoofi 19A alajaama ja sellega kaasneva ühenduskaablite teisaldamise korraldab Filosoofi 19A krundi omanik, kui ei lepita kokku teisiti.

Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajaks on kinnistu igakordne omanik. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt asjaõigusseadusele.

Arhitekt Jüri Siim

Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte.

KOOSKÕLASTATUD Nr 7-15/2 „23” 14.07.2010

Lõuna-Eesti Päästkeskus insenertehniline büroopeainspektor Pjotr Vorobjov

KOOSKÕLASTATUD 5124/2010

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond 19.07.2010 allkiri

Tingimustel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Enn Kitsnik juhtivspetsialist Tartu Piirkond

AS-i Tartu Veevõrk poolt ÜLE VAADATUD

28.07.2010 a. nr 353

R. Maikov

ÜLE VAADATUD

29. JUULI 2010 A

Ülar Roose

AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener
