

Töö nr: 33DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: T.R.E.C. OÜ

Herne 45, 47 krundi
DETAILPLANEERING
ESKIIS

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A SELETUSKIRI.....	3
1 Sissejuhatus	3
2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
2.2 Kirjavahetus	3
3 Planeerimise lahendus.....	3
3.1 Alusplaan	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
3.5 Krundi ehitusõigus	5
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	6
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	7
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
3.9 Ehitistevahelised kujad.....	7
3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus	8
3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	8
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	8
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused.....	8
B JOONISED.....	9
1 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	10
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:2000	11
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	12
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	13
5 DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV KOLMEMÕÖTMELINE JOONIS.....	14

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krundi Herne 45, 47. Planeeringuala suuruseks on ca 1500m².

Planeeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine uue korterelamu püstitamiseks ja olemasolevate Herne 45, 47 krundil asuvate hoonete osas ehitustingimuste määramine.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 9. novembri 2006.a otsus nr 141 „Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ BROM Maamõõtmine (litsents nr EG-10009077-0001) poolt 2006.a mais mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: G – 291). Kolmemõõtmelise vaate koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist kaarti.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Herne 45, 47 krundi praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa, krundi suurus on 1143m². Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi kasutamise sihtotstarve väikeelamumaa. Hoonestusest asuvad krundil eluhoone Herne tn ääres (45), eluhoone hoovis (47) ning hoovil kuur. Eluhooned on omavahel kokku ehitatud. Krundi reljeef langeb põhja suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ca 1,1m. Planeeringualasse jääb perspektiivse Selleri tänava koridori maa-ala.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Supilinna linnaosas. Herne 45, 47 olemasolev elamu kuulub Supilinna miljööväärtuslikku hoonestusalasse. Supilinna linnaosa üldplaneeringu järgselt on planeeritava krundi maakasutus 1...3 korruseliste pere- ja korterelamute maa. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on planeeritava krundi maakasutus väikeelamumaa.

3.3.1 Supilinna asumi iseloomustus ja seos Tartuga

Supilinn asub Tartu linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe luhal, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Põllumajandusülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli botaanikaaed ja kesklinn. Supilinn on elamupiirkond, kus asuva ka mõned äri- ning teenindustevõtted (*Emajõe büroohotell*, *Herne* pood, Tartu Õlletehas Supilinna edelapiiril jm). Lähimad kaubanduskeskused asuvad Sauna ja Ujula tänava nurgal ning Tartu kesklinnas. Supilinn moodustab tervikilmega ja autentselt säilinud miljööväärtusliku asumi.

Supilinna kuni kahekorruseline hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspüüdnud on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist. Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 30°...50°. Majad vahelduvad aedadega, kus meeleolu loovad kirevad õued.

Teed ja tänavad on kasutusel kahesuunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav, mis on ühesuunaline). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere, Emajõe ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Uus asfaltkate on Herne tänav ning kõnniteedel betoonkivikate. Lähim bussipeatus asub Herne tänaval Herne ja Piiri tänava ristmiku läheduses.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Praegu elab Supilinnas ca 1800 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 700 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnorajatiste rekonstrueerimine.

3.3.2 Supilinna asumi arhitektuuriajalooline ülevaade

Supilinn liideti Tartu linna territooriumiga 18. sajandi algul. Supilinnas ei ole keskaegseid ega klassitsistlikke hooneid ega ühtegi ausammast. Keskajal olid Emajõe ürgoru luhad linna karjamaadeks, hiljem aiamaadeks. Oma nime on Supilinn saanud Kartuli, Oa, Herne, Meloni ja Marja tänava järgi. Suured kvartalisised aiad, kus kunagi kasvatati aedvilja kesklinna inimestele müümiseks, on tänaseni sageli hoonestamata.

Supilinna vanim hoonestus ulatub tagasi 19. sajandi alguseni. Piirkonda on ehitatud väga ühtlase aeglusega enam kui 150 aasta vältel 20. sajandi keskpaigani ilma ühegi suurema ehitusbuumita. Nii leiab siin ühel majal klassitsistlikult profileeritud laiad voodrilauad ja järgmisel funktsionalistlikud nurgaaknad. Tervikliku juugendlike üürimajade rühma moodustab kaupmees Theodor Lepiku 1910. aasta paiku hoonestatud omanimeline tänav. Enamasti on tegu algupärase arhitektuuriga (insener F. Kangro), mis on vaba puithistoritsismi pitsilisest edevusest. Ambitsioonikamat arhitektuuri kohtab üksnes Emajõe äärsetel kruntidel, kus ollakse teadlikud nii jõevaate hinnast kui jõesel liiklejaile linna fassaadiks olemisest. (Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering).

3.3.3 Pinnamood ja ehitusgeoloogilised tingimused

Supilinna asum jääb põhiliselt Suur-Emajõe ürgorgu veeru ja maetud oru kohale. Ürgorg on täidetud Emajõe eri arengustaadiumite setetega. Org kajastub ka kaasaegses reljeefis. Absoluutne maapinna kõrgus on Emajõe ääres 31...34 m. Planeeringuala juures 32...33 m. Aluspõhja liivakivi lasub Oa tänava ja Emajõe vahelisel alal 10...14 m sügavusel. Pinnakatte moodustavad ürgoru sügavamas osas viirsavi (paksus 1,5...7 m) ja orgaanikarikas liiv (1...3 m), mis kõrgemal on kaetud 2...5 m paksuse turba-muda-järvelubjakompleksiga. Turbapinnasele ehitatud hooned on eriliselt tundlikud autoliikluse suhtes, mis paneb pinnase ja ka hooned vibreerima ning põhjustab kahjustusi nii hoonekonstruktsioonidele kui ka küttesüsteemidele (Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering).

3.3.4 Supilinna miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused

Planeeritava krundi Herne tänava poolne osa (vt joonis 2) asub Supilinna miljööväärtusega hoonestusalal. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Supilinna miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused järgmised:

- Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud Supilinna miljöölise omapära, säilinud algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajaloolise väärtusega tänavakatete, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine.
- Miljööväärtusega hoonestusalale rajatavate uushoonete välisviimistluses on lubatud lai seinalaudis ja krohv.
- Miljööväärtusega hoonestusala hoonetel tuleb kasutada viilkatust kaldega üle 30 kraadi ning katusekatte materjalina valtsitud tsinkplekki või kivi.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on ettepanek moodustada kaks krunti – Herne 45, 47 elamukrunt ning sellest eraldatav transpordimaa krunt.

3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Krundile Herne 45, 47 on kavandatud perspektiivse Selleri tn äärde uus 2-korruseline (1+katusekorrus) ühepereelamu. Herne tn ääres asuva olemasoleva hoone tänavapoolne hooneosa tuleb säilitada ja restaureerida, hoovipoolne hooneosa on lubatud lammutada ning asemele ehitada kuni 2-korruseline hooneosa. Lammutatava hooneosa kohta on koostatud eksperthinnang selle säilivusele ja taastamise võimalikkusele (vt lisad), mille

kohaselt on see täielikult amortiseerunud ja tuleb lammutada. Kuna hoone arhitektuuriline lahendus ei vääri säilitamist, siis arvestades hoone seisukorda ja tänapäeva elukeskkonna nõudeid ei ole otstarbekas taastada elamut endisel kujul. Lisaks võib krundile ehitada kuni 20m² suuruse ehitusaluse pinnaga abihoone. Abihoone on soovitatav paigutada planeeritud parkla lähedusse krundi idaküljele.



Foto 1. Vaade Herne 45, 47 hoone hoovipoolsele lammutatavale osale.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded uute hoonete kohta on esitatud joonisel 4. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Herne 45 olemasoleva hoone restaureerimisel tuleb arvestada ptk 3.6.1 esitatud nõuetega. Herne 45 hoonele tehtav juurdeehitus tuleb olemasoleva hoonega siduda arhitektuurse tervikuna. Abihoone peab sobituma olemasolevasse miljöösse ja lähtuma piirkonnas levinud ajaloolistest eeskujudest. Abihoone välisviimistluses kasutada laudist ning katusekattematerjalina bituumenit, puitu või valtsplekki.

3.6.1 Restaureerimisnõuded Herne 45 hoonele

- Katuseräästa ja -harja kõrgusi ei ole lubatud muuta;
- Katusekatte materjal: valtsplekk;
- Avatäited: võimalusel restaureerida, vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, kujundust, konstruktsiooni ja materjali. Aknad peavad olema kahekordse lahusraamiga. Plastraamid ei ole lubatud;
- Välisviimistlus: olemasolev lai puitlaudis võimalusel säilitada ja taaskasutada. Laudise väljavahetamisel peab uus järgima algse laudise mõõtmeid ja profiili. Ehitusaegsed dekoorielemendid säilitada ja restaureerida, puuduvad taastada. Seinte soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud, kuna sellega muutuksid hoone oluliste detailide proportsioonid (räästad jäävad kitsaks, aknad ei paikne seina välispinnas). Imiteerivad viimistlusmaterjalid ei ole lubatud;
- Värvilahendus peab sobima miljööpiirkonda;
- Kahjustatud konstruktsiooniosade väljavahetamisel tuleb kasutada puitu.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Herne 45, 47 krundile on planeeritud juurdepääsud Herne tänavalt ja Selli tänavalt. Planeeritavale Herne 45, 47 krundile on kavandatud õueala liikluskorraldus. Herne tn koridor säilib olemasolevalt. Selli tänav on planeeritud Supilinna üldplaneeringu järgselt, kus sellele on ette nähtud omaette avalikku kasutusse jääv krunt. Tänavamaa krunt on planeeritud selliselt, et see ühtib naaberkrundi Herne 49 detailplaneeringus planeeritava tänavamaa krundiga. Tänavakoridori üldlaius on samaselt naaberalade detailplaneeringutega planeeritud 8 m ning tee osa 5 m. Tänavaprojekt lahendus, kus muuhulgas määratakse teede katematerjalid ja sõiduteest eraldatud kõnnitee vajadus, koostatakse projekteerimistingimuste alusel.

Parkimine on Selli ja Herne tänavatel lubatud. Herne 45, 47 krundile on planeeritud 6 parkimiskohta – 4 kohta hoovis korterelamu (hoone 1) tarbeks ning 2 kohta eramu (hoone 2) tarbeks planeeritud hoonestusala mahus. Planeeringu põhijoonisel näidatud hoone 2 parkimiskohtade asukoht on soovitatav ning võib täpsustada hoone projekteerimisel. Kuna krundile on planeeritud vaid neli parkimiskohta, ei ole liiklusohutus krundil eeldatavalt probleemiks, kuid liiklusohutuse paremaks tagamiseks tuleb selgelt tähistada krundile sissesõidud, vähendada sõidukite liikumiskiirust vastavate teekatematerjalide kasutamisega (nt murukivi või munakivi), vajadusel suunata jalakäijate liikumine hoovis haljasalale ning hoonete peamised sissekäigud rajada tänavapoolsetele fassaadidele.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundile planeeritud hoonetest, teedest ja parklast vabaks jääv ca 450 m² (abihoone rajamise korral ca 430 m²) suurune ala on kavandatud haljasalaks. Teede ja parklate ala krundil on planeeritud ca 350 m², millest haljasala pindala on seega ligi 100 m² suurem. Kavandatava haljasala ning teede ja parkla pindalade suhe vastab Tartu linnavalitsuse 31.10.06 määruse nr 27 *Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine* lisa 5 p. 3.4.3.7 esitatud nõudele, mille kohaselt parkimisalade ja krundisiseste juurdepääsuteede pindala ei tohi olla suurem, kui krundi haljastatav osa. Haljasalale on lubatud rajada jalgteid laiusena kuni 1,5 m ning terrasse vastavalt planeeringu põhikaardil kirjeldatule.

Võrreldes naaberkinnistutega on planeeritav krunt küllaltki kitsas, mistõttu võimalikku haljastatavat pinda hoonestusala vahel ei ole palju. Sellest tulenevalt on planeeringus välja pakutud lahendus viia Selli tänavapoolse hoone parkimiskohad hoone mahtu. Sellega on saavutatud piisav haljasala pindala, mis sobitub piirkonna miljööga. Naaberkinnistu Herne 49 detailplaneeringus on kavandatava kuue korteriga elamukrundi Pos 2 haljasala kavandatud ligikaudu sama suur – ca 490 m². Selli 10 krundil on haljasala pindala aga 10 korteriga elamu korral mõnevõrra väiksemgi – ca 360 m², sarnane olukord on ka Selli 12 krundil, kus haljasalaks on kavandatud ca 350 m².

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, istutatav ning eemaldatav kõrghaljastus. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2m. Lume ladustamine krundil on võimalik planeeritud haljasaladel.

3.9 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud elamute vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3).

3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnoohtlikke objekte. Kõvapindadelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Vajadus puudub.

3.12 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;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- 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);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13 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. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Selli tänava poolsele hoonetele ehitusloa saamise eelduseks on Selli tänava väljaehitamine planeeritava krundini.

B JOONISED

- | | | |
|----------|--|-------------------|
| 1 | Situatsiooni skeem | M 1:10 000 |
| 2 | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 3 | Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 4 | Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 5 | Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis | |