

Töö nr: 55DP10
Asukoht: Tartu linn
Huvitatud isik: OÜ KT TRANS

Tähe tn 99 krundi
DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-planeerija /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	4
3.5 Krundi ehitusõigus	4
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele	4
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	5
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	5
3.9 Ehitistevahelised kujad.....	5
3.10 Tehnovõrgud ja rajatised	5
3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus	7
3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	7
3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	8
3.15 Planeeringu rakendamise võimalused.....	8
B JOONISED.....	9
1 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000	10
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:2000.....	11
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	12
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	13
5 PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500	14
6 TEHNOVÕRGUD M 1:500	15
7 SAJUVEE EESVOOLU SKEEM M 1:4000.....	16
8 DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV KOLMEMÕÕTMELINE JOONIS.....	17
C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	18
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	18
2. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas krundi Tähe tn 99. Planeeritava krundi suurus on 1455m². Planeeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine uue korterelamu püstitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 7. detsembri 2010.a korraldus nr 1303 „Tähe tn 99 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 “*Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine*”.

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 AS Kobras (litsents nr EG10171636-0001) poolt 2010.a septembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: V 127). Kolmemõõtmelise joonise koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist mõõdistust.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tähe tn 99 krundi praegune kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi kasutamise juhtfunktsioon väikeelamute maa. Hooneid krundil ei ole, krundil asub endise hoone vundament. Reljeef langeb krundi lääneosast Tähe tn suunas, suurim pinnakõrguste vahe on ca 1,4m. Krundi läänepoolses osas on vananenud õunaaed. Tähe tn poolses krundi servas asuvad suuremõõtmelised

harilikud vahtrad ja saared ning üksik väiksem mänd, Kuru tn ääres kasvab üksik harilik kuusk. Tähe tänavale on kõnniteele moodustatud istutusladele istutatud noored pärnad. Krunt piirneb Tähe ja Kuru tänavate poolt vananenud ja ülekasvanud hekiga ning osaliselt lagunenud võrkaiaiga. Naaberkrundid on eraldatud puitlipp ja -võrkaedadega.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Karlova linnaosas Tähe ja Kuru tänavate nurgas. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on planeeritava krundi maakasutus kuni kahekorruseliste väikeelamute maa. Planeeringualast põhja pool asub tänavafondil peamiselt kuni kahekorruseliste elamute hoonestus. Välisviimistluses domineerib laudis, vähem on krohvviimistlust. Hoonetel on viilkatused. Lähimate hoonete katusekalded on 25° (Tähe tn 97), 35° (Tähe tn 97A), 27° (Tähe tn 101). Tähe tänavat pidi põhja poole liikudes on ka üle 40° kaldega viilkatuseid. Planeeringualast lõuna poole jäävad kahekorruseline krohvviimistlusega Tähe noortekeskuse hoone ning viiekorruseline Forseliuse gümnaasiumi hoone. Tähe tn vastaspooltel asuvad kahe- kuni kolmekorruselised viil- ja lamekatustega ärihooded.

Purde tänavast põhja pool asub Tähe tn ehitusjoon peamiselt tänavapoolsel krundipiiril, kuid planeeritava krundi piirkonnas ühtne ehitusjoon puudub. Sobiv on planeeritava ehitusjoonega järgida lähima, Tähe tn 97 asuva hoone ehitusjoont, mis on ca 4 meetrit tänavapoolsest krundipiirist. Kuru tänaval samuti ühtne ehitusjoon puudub. Planeeritav ehitusjoon on sobilik võtta läheduses asuvate Tähe 97, Tähe 97A ja Kuru 5A hoonete järgi, mis on ca 4 meetrit.

Kruntide suurused ja struktuur on planeeringuala piirkonnas ebakorrapärsed. Elamukruntide suurused jäävad ligikaudu 500...2500 m² vahemikku.

Piirkonda ilmestab ja annab lisaväärtust planeeringualast kirdesuunas asuv Forseliuse park, mis on osaliselt arheoloogiline miljöopiirkond kui endise, 1684.a asutatud Forseliuse seminari asukoht. Seminari asukohta tähistab mälestuskivi, mis on kaitse all ajaloomälestisena.

Tähe tänav on jaotustänav ning planeeringuala piirkonnas kahesuunaline. Sõidutee laius on ca 6,3 m ning tänaval on kahepoolne äärekividega eraldatud kõnnitee. Kuru tänav on juurdepääsutänav laiusega ca 4,7 m ning on õueala liikluskorraldusega, eraldatud kõnniteed puuduvad. Tänavad on asfaltkattega. Sõidukite juurdepääs planeeringualale tuleb lahendada Kuru tänava kaudu. Hoone fassaad ning jalakäijate peamine juurdepääs on sobiv lahendada Tähe tänava poole.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Krundile Tähe tn 99 on kavandatud ehitada 2-korruseline kuni 10 korteriga elamu.

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda

parandav. Hoone fassaad peab olema Tähe tn poole.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääs Tähe tn 99 krundile on planeeritud Kuru tänavalt. Kuru tänava sõidutee osa on kavandatud laiendada 5,5 meetrini ning planeeritava krundi poolsesse tänava serva on planeeritud 2 meetri laiune sõiduteest äärekividega eraldatud kõnnitee. Tähe tn 99 krundi sissesõidutee kohal peab kõnniteele rajama mõlemasse serva madaldate äärekivi. Kuru tn peab oma laiusgabariitide tõttu jääma vähendatud sõidukiirusega alaks. Krundile on planeeritud 11 parkimiskohta – üks parkimiskoht korteri kohta ning üks parkimiskoht külalistele. Hoone projekteerimisel tuleb ette näha ruum jalgrataste hoidmiseks.

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, istutatav ning eemaldatav kõrghaljastus. Tähe tn 99 krundil asuvaid Tähe tänava äärseid puid ei ole hoone rajamise korral krundipiirist 4 m kaugusele ehitusjoonele võimalik säilitada. Säilitamist ei vääri ka vananenud viljapuud ega piirdehedid. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, v.a tehnoõrguliinidele lähemale kui 2m. Krundile tuleb rajada planeeringu põhijoonisel (joonis 4) näidatud krundipiiridele uus piirdehekk kõrgusega kuni 1,6 m. Krunt tuleb piirata avaustega võrk- või puitlippaiaaga kõrgusega kuni 1,5m. Planeeringu põhijoonisel on näidatud krundi lääneosas võimalik lume ladustamise ala.

3.9 Ehitistevahelised kujad

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 elamu vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3), kui hoone kõrgus ületab 9 m, siis on vähimaks tuleohutusklassiks tuldtakistav (TP2).

3.10 Tehnoõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala läbib krundi lääneosas DN250 soojatorustik. Kuru tänava poolt on rajatud kinnistule De 160 PVC kanalisatsiooni ühendustorustik ning krundi piirini on rajatud De 32 PE survetorust veetorustik. Kuru tänaval asuvad vee, kanalisatsiooni ja elektri võrgud ning tänavavalgustusmastid. Tähe tänaval asuvad vee, kanalisatsiooni, elektri ja telekommunikatsiooni võrgud ning tänavavalgustusmastid.

3.10.2 Veevarustus

Veevarustus on vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritud Kuru tänaval asuvast AS-ile Tartu Veevärk kuuluvast De 90 veetorustikust. Olemasolev krundi piirini rajatud De 32 ühendustoru tuleb asendada suurema läbimõõduga toru vastu, kuna see ei rahulda kortermaja vajadust. Planeeritud arvutuslik suurim veetarbimine on (korterite arv x 4 in x 150 l/d) ca 6 m³/d. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate Kuru ja Tähe tänavatel asuvate hüdrantide baasil.

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Planeeritava elamu reovee eesvooluks on vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele planeeritud olemasolev Kuru tn De 250 kanalisatsioonitorustikust planeeritavale Tähe 99 kinnistule rajatud olemasolev De 160 PVC torudest ühendustorustik.

Tartu linna üldplaneering näeb tänavatele ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi. Sajuvee kanaliseerimisel tuleb lähtuda Taga-Karlova ja Ropka linnaosade sademeveetorustiku eelprojektist (AS K&H töö nr 1732VK07), mille kohaselt jääb planeeritav Tähe 99 kinnistu perspektiivse Tehase tn sajuveekollektori valgalsse. Käesoleval ajal on eesvool täies ulatuses välja ehitamata. Sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on Emajõeni ulatuva sajuveesüsteemi valmis ehitamine. Saju- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud. Tähe ja Kuru tänavatele on tehnovõrkude joonisel (joonis 6) näidatud perspektiivse sajuveekanaliseerimise torustiku asukohad vastavalt eelprojektile. Joonisel 7 on näidatud eelprojekti järgne sajuvee eesvoolutorustik kuni Emajõeni. Kuni sajuvee eesvoolutorustiku väljaehitamiseni tuleb sajuvesi immutada, akumuloida või taaskasutada krundisiseselt. Erinevaid lahendusi võib kasutada kombineeritult. Immutatav sajuvesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määruses nr 269 *Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord* esitatud nõuetele. Hoone projekti koostamisel tuleb geoloogilise uuringu alusel määrata liigse sajuvee immutamise võimalused ja mahud krundil ning sellest lähtudes anda projektlahendus. Soovitav on rajada maa-alune immutussüsteem (nt HeitkerBloc¹), mis tuleb dimensioneerida projekteerimisel vastavalt krundil kogunevale sajuvee hulga. Immutussüsteem paigutada soovitatavalt planeeritud parkimisala alla. 10- ja enamakohalise parkla rajamise korral tuleb sajuvee puhastamiseks rajada õlipüüdur. Sajuvee võib koguda ka mahutisse (nt katusealusest kogunevat vett katusealusesse mahutisse) ning kasutada hoone veevarustuses (loputuskastides ja tarbeveena), võimalikud mahutid tuleb dimensioneerida projekteerimisel. Sajuveelahenduse projektikohane väljaehitamine on eelduseks hoone kasutusloa saamisel.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuseks on planeeritud Tähe 99 krundi Tähe tn poolsele piirile vundamendil 0,4 kV transiitkapi asukoht koos liitumiskilbiga, mille toide on ette nähtud Tähe 94 krundil asuvast kaablikapist reservfiidrist maa-aluste kaablitega. Hoovi ja parkla valgustamiseks on planeeritud mastvalgusti asukoht. Hoovi ja parkla valgustus tuleb täpsustada projekteerimisel. Kuru ja Tähe tänavatel asuvad olemasolevad valgustid.

3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritava elamu küttevareustus on kavandatud kaugküttena kinnistut läbivast DN250 soojatorustikust rajatava rõhuklass PN16 eelisoleeritud kütetorustikuga. Gaasivarustust planeeritud ei ole.

3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud Tähe tänaval asuvast sidekanalisatsioonist. Projekteerida ja paigaldada sidekanalisatsiooni optiline 4 kiuline kaabel jätkust sidekaevus nr 147 (Teguri-Tähe nurgal) planeeritavasse hoonesse. Olemasolev krundil asuv vaskaabel VMOHBU3x2 tõmmata tänaval olevasse sidekaevu ja sulgeda kaabliots.

3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 1 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

¹ Vt: <http://www.pipelife.ee/media/ee/pdf/catalogs/heitkerbloc-infoleht.pdf> (seisuga 21.02.11)

Tabel 1

Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Veetoru	5m	9m
Telekommunikatsioon	250m	255m
Elektrikaabel	32m	60m
Kaugküttetoru	0m	35m
Sajuveekanaliseerimise toru*	110m	123m

* Pikkus planeeringuala piires.

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvapindadelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise või immutada krundisisest, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuala läbivale ja majajühenduseks planeeritud maa-alusele soojatorustikule tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks. Tähe 94 krundile tuleb planeeritavale elektrikaablile seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

3.13 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 valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavaid 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.

3.14 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.

3.15 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.

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	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Sajuvee eesvoolu skeem	M 1:4000
8	Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis	

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse peainspektor Pjotr Vorobjov 11.03.2011: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna linnaarhitekt Tiit Sild 17.05.2011: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*;
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna inseneriteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat 19.05.2011: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk info- ja arendusosakonna juhataja Peeter Pindma 02.03.2011: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 14.02.2011: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad), tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Elion Ettevõtte sideliiniinsener Valdur Lints 04.03.2011: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 09.03.2011: joonis 6 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- Tähe tn 94 omanik Jüri Käosaar 10.03.2011: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel* (e-kiri).

2. Koostöö planeeringu koostamisel