

ARHITEKTUURIBÜROO TAHUKAS OÜ

Reg.number EP10136410-0001

Kalevi 4-17, Tartu 51010

mobs.5018096

andres.kadarik@mail.ee

Töö nr. 13-04-11

Tellijä: Tartu linn

RAATUSE TN 63 KRUNDI DETAILPLANEERING

ANDRES KADARIK

ARHITEKT

Tartu 2012 jaanuar

Sisukord

<u>1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanikud planeeringu algatamisel.....</u>	<u>3</u>
<u>2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....</u>	<u>3</u>
<u>3 Olemasoleva olukorra iseloomusus.....</u>	<u>3</u>
<u>4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....</u>	<u>3</u>
<u>5 Planeerimise lahendus.....</u>	<u>3</u>
<u>5.1 Planeeritava ala krundistruktuur.....</u>	<u>3</u>
<u>5.2 Krundi ehitusõigus.....</u>	<u>4</u>
<u>5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine.....</u>	<u>4</u>
<u>5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus.....</u>	<u>4</u>
<u>5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....</u>	<u>4</u>
<u>5.6 Ehitistevahelised kujad.....</u>	<u>5</u>
<u>5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....</u>	<u>5</u>
<u>5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</u>	<u>6</u>
<u>5.9 Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....</u>	<u>6</u>
<u>5.10 Servituutide vajaduse määramine.....</u>	<u>6</u>
<u>5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....</u>	<u>6</u>
<u>5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....</u>	<u>6</u>
<u>5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....</u>	<u>7</u>
<u>6 Kooskõlastuste kokkuvõtte ja koostöö võrguettevõtjatega.....</u>	<u>7</u>

Joonised ja kaardid

Joonis 1	Situatsiooniskeem	
Joonis 2	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	
Joonis 3	Planeeringu ehitusmahu illustratsioon	
Joonis 4	Olemasolev olukord	M1:500
Joonis 5-1	Põhijoonis (kooskõlastused)	M1:500
Joonis 5-2	Põhijoonis (kooskõlastused)	M1:500
Joonis 5-3	Põhijoonis	M1:500
Joonis 6-1	Tehnovõrgud (kooskõlastused)	M1:500
Joonis 6-2	Tehnovõrgud	M1:500
Joonis 7	Planeeritud maakasutus	M1:500

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Salcon Ehitus OÜ. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohad on kinnitanud Tartu Linnavolikogu 12.mai 2011.a. otsusega nr 209.

Detailplaneeringu eesmärk on Raatuse tn 63 krundile ehitusõiguse määramine kuni neljakorruselise ärihoone-korterelamu püstitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. määrusega nr.125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

Raatuse tänava lõunapoolse külje Pika ja Puiestee tänavate vahelise lõigu hoonestuskava.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Kagu Geodeesia OÜ (Tegevusliitsents nr. 722 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr11T002 – koostatud 10.03.2011.a.

Raatuse tn 63 (reg nr 7079 kaitsevöönd) krundi detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused.

3 Olemasoleva olukorra iseloomusus

Planeeritav ala paikneb Ülejõe linnaosas Raatuse tänava ääres. Naabruses olevatel kruntidel paiknevad ärihoone-korterelamud. Krundil paikneb lagunenud müür. Hoonestus krundil puudub. Krundil kasvavad üheksa lehtpuud. Krundi suurus on 492m² ja sihtotstarve 75% elamumaa ja 25% ärimaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud joonisel 4 leht 1.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav Raatuse tn 63 krunt paikneb Raatuse tänava lõunapoolisel küljel Pika ja Puiestee tänavate vahelisel lõigul. Tartu linna üldplaneeringus on Raatuse tänav 63 kinnistule määratud juhtfunktsiooniks segahoonestusala(S). Krunt Raatuse tn 63 asub arhitektuurimälestise Raatuse 55 kaitsevööndis, vaata joonis 2. Ülejõe linnaosas, Raatuse tänava ääres on ajalooliselt kujunenud perimetraalne hoonestus, hoonete paiknemisega vahetult tänava ääres. Planeeritava krundi naaberhooned on 4- ja 2-korruselised elamud ja krundi lõunanaabruses paiknevad 5-korruselised korterelamud. Lähinaabruses paiknevate hoonete katusemaastikus on kasutusel erinevaid kaldkatuseid ja tasakatuseid, domineeriv stiil puudub. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud joonisel 2.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala krundistruktuur

Raatuse tn 63 olemasolevat krunti ei muudeta. Olemasolevad piirid ja krundipind säilitatakse olemasoleval kujul.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundil on ehitusõigusega määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) hoone suurim lubatud kõrgus
- 4) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala

Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (vt. joonis 5 leht 1). Planeeritava hoone esimese korruse tänavaäärses osas on lubatud vaid avalikkusele suunatud ärifunktsioon.

Raatuse tn 63 krundile püstitatav korterelamu järgib läheduses asuvate hoonete korruselisust ja mahtusid. Kavandatava hoone kõrguse ja mahu määramisel on arvestatud, et püstitatav hoone harmoneeruks naabruses asuvate hoonetega.

Raatuse tn 63 krundi planeeritud koormusindeks on 70. Koormusindeksi kavandamisel on lähtutud lähiümbruse kruntide koormusindeksite analüüsist. Lähiümbruse kruntide koormusindeksid on toodud joonisel 2.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud hoonestusala on seotud krundi piiridega. Hoonestusala määramisel on lähtutud naaberhoonete paiknemisest Raatuse tänava äärsel krundipiiril. Hoonestusala piirneb ida- ja läänepoolsete Raatuse tänava naaberkruntide piiridega. Hoonestusala piiritletud pind on hoone suurim lubatud ehitusalune pindala. Hoone täpne paigutus hoonestusalas antakse ehitusprojektiga.

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs krundile on Raatuse tänavalt. Autode pääs krundile tagatakse naaber krundi Raatuse tänav 61 poolsest osast, tänava tasapinnas läbi hoone rajatava sõiduautodepääsu ja elanike pääs hoonesse tagatakse Raatuse tänavalt otse hoonesse. Krundile on kavandatud kuni 8-parkimiskohta. Parkimine on krundi sisene ja ettenähtud kõvakattega alal. Krundile on planeeritud jalgrataste hoiukoht. Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Raatuse tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud põhijoonisel (joonis 5 leht 2).

Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lumeladustamiseks kasutatakse hoone ja parkla vahelist haljaspinda.

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb hoonestusalal ette hoonestuse ja sissesõidu alla jäävate kaheksa lehtpuu likvideerimist. Krundile kõrghaljastust ei kavandata. Krundi kirde ja edela piirete äärde on kavandatud hekk. Hoone ja parkimisala vahele on kavandatud haljaspind muruga, mille haljastuses võib kasutada ka põõsaid jm väiksemamahulist dekoratiivhaljastust. Haljasalale võib kavandada väikelaste mänguala. Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Krundi piirdeaia kavandamisel tuleb lähtuda naabrite piirdeaia kõrgusest. Piirde lubatud materjalid ja kõrgus on toodud

põhijoonisel (joonis 5 leht 1). Naaberkruntide vahelise piirdena võib kasutada nii võrku kui metallaeda.

Krundi lähim avalik park Narva mnt 2b, kus asuvad puhke- ja mängualad asub ca 500m jalakäigu kaugusel.

5.6 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" lisale 2 on planeeritud kuni 4-kordse I kasutusviisi hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks TP2. Kujade ulatus vastavalt määruses toodud nõuetele. Hoone kavandamisel ja püstitamisel tuleb naaberhoonetest tagada hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Näiteks hoonestamisel krundipiirideni tuleb rajada kahe naaberkinnistu vahele tulemüür. Tuletõrje kustutusvesi saadakse olemasolevast hüdrantist nr 391 ja 619, mis paiknevad Raatuse tänaval.

Kui kinnistu hoovi pääsu kangialune kavandatakse ehitusprojektiga väiksem kui 4,0m(laius)x4,6m(kõrgus) siis on tulekustutus- ja päästetööde läbiviimine piiratud ja hoone projekteerimisel tuleb arvestada nende piirangutega.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.

Raatuse tn 63 krundile planeeritava hoone püstitamiseks on planeeritud vastavalt võrguettevõtjate tingimustele järgnevad ühendused:

1. Vee- ja kanalisatsiooni ühendus Raatuse tänaval paiknevate trassidega vastavalt Tartu Veevärgi liitumistingimustele INF/343.

2. Krundil kogunev sademevesi juhitakse vastavalt Tartu Veevärgi liitumistingimustele INF/343 Raatuse tänaval paiknevasse sajuveetorustikku. Sademevee juhtimise sajuveetorustikku täpne tehniline lahendus antakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

3. Elektrivõrguga liitumine on planeeritud vastavalt EE Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr.191482. Elektriliitumiskilp on kavandatud krundi tänavapoolse piiri põhjanurka, olemasoleva Raatuse 71 JK kõrvale. Ühendus planeeritavasse hoonesse Raatuse tn 63 on ettenähtud maa-aluse kaabliga.

Raatuse tn 71 hoone olemasolev ühendus elektrivõrguga on planeeritud ümber ehitada. Olemasolev ühenduskaabel, mis läbib Raatuse tn 63 kinnistut likvideeritakse ja uus ühenduskaabel Raatuse tn 71 hoonetele on planeeritud Raatuse tänava kõnniteele ja Raatuse tn 71 kinnistule. Elektrivõrguga ühendused vaata täpsemalt kujutatud joonisel tehnovõrgud (vt joonis 5)

4. Soojavarustus on lahendatud Raatuse tänaval paiknevast soojustorustikust, vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr.27/11. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paikneb Raatuse tn 63 kinnistu kaugküttepiirkonnas ja kaugküttega liitumiseks on reserveeritud maa-ala liitumiseks kaugküttetorustikuga.

5. Sidetehniline ühendus on lahendatud Raatuse tn sidekanalisatsioonist vastavalt Elion AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele viitenumber 00056363199. Raatuse tn 63 planeeritud hoone saab ühenduse otse kinnistu piiril olevast sidekanalisatsiooni kaevust.

Kinnistut läbivale sidekaablile, mis tagab ühenduse Raatuse tn 63 sideühenduse, kehtestatakse liiniservituut Elion AS kasuks. Raatuse tn 63 kinnistu omanik peab tagama olemasoleva sideühenduse Raatuse tn 61 kinnistule.

5.8 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavalt kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel (joonis 5 leht 1). Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu linnas kehtivale korrale. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonningimuste muutmist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava hoone välisviimistluses tuleb järgida piirkonna hoonestamise ehitustavasid ning materjali kasutusi. Välisviimistluses ei ole lubatud algeid materjale matkivate materjalide kasutamine. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (joonis 5 leht 1). Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Krundile Raatuse tn 63 nähakse ette krundi läbivale sidekaablile liiniservituut Elion AS kasuks. Raatuse tn 63 kinnistu omanik peab tagama olemasoleva sideühenduse Raatuse tn 61 kinnistule.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti Standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

*oluline on hea nähtavus (krundi valgustus)

*krundile sissepääsu piiramine

*territoriaalsus – ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga.

Hoone kavandamisel ja püstitamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevate soovituslike meetmetega:

*kavandada korralik krundi ja hoone valgustus

*kasutada vandaalikindlaid uksi, aknaid ja lukke

*kavandada valvesignalisatsioon.

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Muudest seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks uusehitise püstitamiseks ehitusprojekti koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ehitamise ja kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik hüvitama tekitatud kahjud.

Enne Raatuse tn 63 krundile hoone ehitama asumist tuleb Raatuse tn 69//71 krundi omanikega sõlmida leping, et tagada uue hoone ehitamise käigus naaberhoonele tekitatavate võimalike kahjustuste likvideerimine uue hoone omaniku poolt.

Kahjustuste kindlakstegemiseks tuleb koostada naaberhoonetele eksperthinnang enne ehituse algust ja peale ehituse lõppu. Eksperthinnangud tellib ja finantseerib planeeritava krundi hoonestaja. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Planeeritava hoone eelprojekti mahus tuleb koostada tööde teostamise projekt ning seda tutvustada naabritele.

Ehitustööde käigus ei tohi kasutada rammvaidasid.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega.

<u>Kooskõlastava asutuse nimi</u>	<u>Kuupäev</u>	<u>Kooskõlastaja (ülevaataja)</u>	<u>Kooskõlastuse asukoht</u>
Lõuna Eesti Päästkeskus	29.08.2011.a.	Pjotr Vorobjov	Joonis 5 leht 1
AS Tartu Kesk- Katlamaja arendus- ja haldusinsener	30.08.2011.a.	Ülar Roose	Joonis 6 leht 1
EE Jaotusvõrk OÜ Juhtivspetsialist Tartu piirkond	29.08.2011.a.	Enn Kitsnik	Joonis 6 leht 1
AS Tartu Veevärk Arendusjuht	26.08.2011.a.	Peeter Pindma	Joonis 6 leht 1
Elion Ettevõtted AS Võrguarengu Insener	24.08.2011.a.	Ülo Hirse	Kooskõlastus nr 17511861 lisatud eraldi leht

Koostas arhitekt Andres Kadarik