

Sisukord

1. Sissejuhatus	3
1.1. Detailplaneeringuala asukoht, planeeringu koostamise alus ja eesmärk.	
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid. Kaitsealused objektid.	3
2. Alusplaan. Olemasolev olukord.	3
2.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
3. Detailplaneeringu lahendus	6
3.1. Krundi ehitusõigus	6
3.2. Maakasutuse bilanss	6
3.3. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	6
3.4. Arhitektuurinõuded.	7
3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	8
3.5.1. Üldosa	8
3.5.2. Joogi- ja tuletõrjevee varustus	8
3.5.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	8
3.5.4. Elektrivõrk	8
3.5.5. Telekommunikatsioonivõrk	8
3.5.6. Soojavarustus	8
3.5.7. Välisvalgustus	8
3.6. Haljastuspõhimõtted. Piirded.	8
3.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
3.8. Servituutide vajadus	8
3.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	9
3.10. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	9
3.11. Planeeringu realiseerimise võimalused	9
4. Joonised	10
Situatsiooniskeem	11
Olemasolev olukord	12
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed I	13
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed II	14
Eskiis	15
Lõiked	16
5. Lisad	17
Tartu LV 27.06.2011 korraldus nr 763	18
Marja tn 30 omaniku U.Paldroki 3.04.2012 kiri seoses detailplaneeringuga	22
Marja tn 45/47 kaasomaniku 05.04.2012 kiri seoses detailplaneeringuga	23
I Koostöö naabritega	24
II Koostöö naabritega	25
Marja tn 45/47 kaasomaniku 03.06.2013 kiri seoses detailplaneeringuga	26

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringuala asukoht, planeeringu koostamise alus ja eesmärk. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid. Kaitsealused objektid.

Detailplaneeringuala asub Tartus, Supilinna linnaosas. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27.06.2011 korraldus nr 763 „Selleri tn 1 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine“, planeeringu tellija on Salcon Arendus OÜ.

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 31.10.2001 määrusega nr 88 kehtestatud Tartu Supilinna linnaosa üldplaneering. Töös on lisaks arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

1. Tartu Linnavolikogu 6.10.2005 määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“;
2. „Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt“ (AS K&H 2004);
3. Tartu Linnavalitsuse 20.11.2007 korraldus nr 1379 „Herne 49 krundi detailplaneeringu kehtestamine“;
4. Tartu Linnavolikogu 08.12.2011 otsus nr 301 „Herne 45, 47 krundi detailplaneeringu kehtestamine“.

2. Alusplaan. Olemasolev olukord.

Kasutatud on geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500, tööd nr 11TO32 (Kagu Geodeesia OÜ).

Planeeritud ala suurusega ca 1500 m² asub Supilinna linnaosas. Krunt on hoonestamata, kaetud põõsaste ja üksikute puudega. Planeeritud tänavakoridor Selleri tn lõigul (Selleri 1T) on kasutuses naaberkruntide omanike poolt, kes on tänavakoridori maale paigaldanud piirdeaiaid ja suitsuahju.



aiaga.

Tänavakoridori maa on hetkel suletud naabrite

2.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritud ala asub Tartu jaoks olulises, erilise miljööga elamupiirkonnas, mis asub kesklinna vahetus läheduses. Vahepealsest kõdurajoonist on Supilinn tänu gentrifikatsioonile arenenud piirkonnaks, mille elanikud oma keskkonda väärtustavad ning arengutele-muutustele sõna sekka ütlevad. Kodanikualgatus on Supilinna arengut aastate vältel positiivses suunas mõjutanud ja linnaosa on uutele elanikele järjest atraktiivsem. Seetõttu on linnaosa tihendamine vastavalt kehtivale üldplaneeringule igati õigustatud.

Supilinna linnaosas ja lähipiirkonnas asuvad mõned kohalikud kauplused (Herne pood, Parim Pood, meelelahutusasutused (Vesipiibutuba), sportimiskohad (Spordipark, dendropark, Emajõe rand). Jõe ääres saab tegelda kalastamisega, sõita paadiga, käia rannas ujumas. Ärides asuvad siin näiteks Emajõe Büroohotell ja Tartu Õlletehas. Piirkonna kooliks on Laial tänaval asuv Kesklinna kool, mis oma suurepärase moodsa ja vana arhitektuuri kokkusobitamisel tekkinud hoonega (uue osa arhitekt AB Salto) on sihtpunktiks arhitektuurituristidele (lisaks neile, kes tunnevad huvi puithoonete vastu).

Planeeritud alaga, Selleri tänavaga (osaliselt praegusel tänava-maal) külgneb Marja tn avalik mänguväljak (Marja tn 26b). Üle mänguväljaku maa on juurdesõit krundile Marja tn 26a.

Vastavalt Supilinna üldplaneeringule on planeeritud ala kvartalisse ette nähtud hooned 1-3 korruselised. Erandiks on Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piirnev ala: sinna on lubatud ehitada minimaalselt kahekorruselisi hooneid. Herne-Piiri-Kauna-Allika kvartalisse on

lubatud ehitada kuni 2-korruselisi maju. Hooned paiknevad reeglina tänavapoolsel krundipiiril (Herne, Marja, Piiri, Meloni, Kartuli tänav) või krundipiiri suhtes väikese tagasiastega (Kauna, Oa tn jõepoolne külg, Marja tn Tähtvere tn poolne osa). Põhitänavate ääres asuvate hoonete ehitusjoonte tagasiasted jäävad hinnanguliselt vahemikku 2-5 meetrit. Tulenevalt Supilinnas välja kujunenud ehitustavadeast astub Selleri tn 1 elamu krundipiirist kergelt tagasi, mis on kooskõlas Supilinna üldplaneeringuga (vt skeemi Linnaehituslike seoste 2. joonisel).

Allpool olev tabel annab osalise ülevaate lähipiirkonnas sarnastes hoonetes olevate korterite arvust, mõnedest ehitusalustest pindaladest, kruntide pindaladest ning koormusindeksitest. Planeeritud krunt koormusindeksiga 147 jääb hinnatud indeksite osas umbes keskossa (keskmine on 202). Teistel samalaadsetel hoonetel on parkimine lahendatud tänavamaal või on suuremad krundid kavandatud edaspidiseks tihendamiseks, mis toob koormusindeksi vähemalt poole võrra alla.

Lähipiirkonna kruntide koormusindeksid:

ADDRESS	PINDALA	KORTERITE ARV	KOORMUSINDEKS
HERNE 49 (ehitusaalne pindala 432 m ²)	2573 m ²	6 (vastavalt kehtivale DP-le)	429
SELLERI 10 (ehitusaalne pindala 264 m ²)	1000 m ²	10	100
SELLERI 12 (ehitusaalne pindala 232 m ²)	881 m ²	7	126
HERNE 45/47 (ehitusaalne pindala 295 m ²)	1121 m ²	5	228
HERNE 56	707 m ²	10	70
MARJA 25	1037 m ²	4	259
SELLERI 1 (ehitusaalne pindala 180 m ² + hoone põhimahust välja ulatuvad osad 20 m ² (rõdud, varikatused, terrassid)).	884 m ²	6	147



Krundi Marja tn 26a juurdesõit üle Marja tn 26b.

Supilinna asumi iseloomustus, arhitektuuriajalooline ülevaade ja seos Tartuga¹.

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe lual, 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. 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 ehituspiirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised

¹ Väljavõte OÜ Artes Terrae tööst nr 33DP06 „Herne 45/47 krundi detailplaneering“ (kehtestatud).

alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist (uuematel hoonetel, nt Selleri ja Meloni tänaval, vertikaalset). 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 meeoleu loovad kirevad, elanike endi kujundatud õued.

Teed ja tänavad on kasutusel kahesuunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav, mis on valdavalt ühesuunaline). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere, Emajõe ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. 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.

Supilinn liideti Tartu linna territooriumiga 18. sajandi algul. Supilinnas ei ole keskaegseid ega klassitsistlikke hooned ega ühtegi ausammast (v.a. elanike endi pandud mälestusmärk koer Rikule asukohaga Marja ja Tähtvere tn nurgal). 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 enamasti hoonestamata.

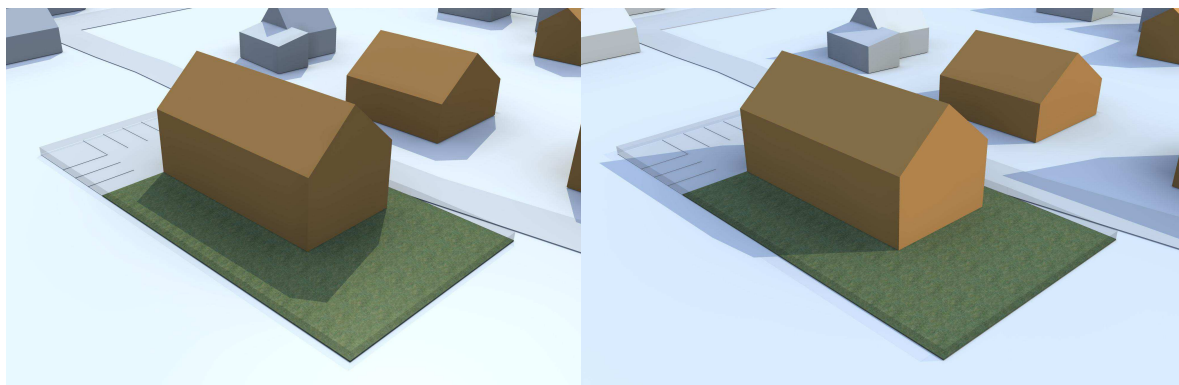
Supilinna vanim hoonestus ulatub tagasi 19. sajandi alguseni. Piirkonda on ehitatud väga ühtlase aeglusega enam kui 150 aasta vältel 20. sajandi keskpaigani ilma ühegi suurema ehitusbuumita. Nii leiab siin ühel majal klassitsistlikult profileeritud laiad voodrilauad ja järgmisel funktsionalistlikud nurgaaknad. 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. Detailplaneeringu lahendus

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevate kruntide piire. Selleri tn 1 krundile on määratud ehitusõigus 3-korruselise kuni 6 korteriga elamu ehitamiseks. Selleri tänav (Selleri 1T) on planeeritud vastavalt lähteülesandele avalikuks tänavaks. Marja tn mänguväljak krundil Marja tn 26b nihkub krundisisesele, et teha ruumi planeeritud Selleri tänavale. Senine läbisõit mänguväljakult likvideeritakse, krundile Marja tn 26a on määratud uus juurdepääs Selleri tänavalt.

Planeeringuga on ette nähtud olemasolevat krundi pinda tõsta kõrguseni 33.50. Marja tn 28 ja 30 kinnistute poolsele küljele on planeeritud tugimüür. Maapinna kalded on kujundatud selliselt, et sademevesi voolab Selleri tänavale suunas.

Krundi toimimisloogika: potentsiaalne vaba aja tegevuste tsoon on orienteeritud õhtupäikesele, sest päevasel ajal on inimesed enamasti tööl. Hoone on nihutatud parklale lähedale, mis jätab krundile võimalikult suure vaba ala aias tegutsemiseks ka lõunapäikesel käes (vt allolevaid skeeme).



Valgus/vari maikuus Selleri tn 1 krundil kell 12.00

Valgus/vari maikuus Selleri tn 1 krundil kell 16.00

3.1. Krundi ehitusõigus

Ehitusõiguste tabel on esitatud eskiisjoonisel.

Ehitise lubatud kasutamise otstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012.a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“: 11220 kolme ja enama korteriga elamu. Vastavalt lähteülesandele on krundile kavandatud kuni 6 korteriga hoone. Elamu suurim lubatud ehitusalune pindala on 180 m², hoone põhimahust võivad välja ulatuda rõdud, varikatused jms eskiisjoonisel näidatud piirides.

Hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 10,8 m.

3.2. Maakasutuse bilanss

ADDRESS	PLANEERINGUEELNE PINDALA	PLANEERINGUJÄRGNE PINDALA	PLANEERINGUEELNE MAAKASUTUSE SIHTOTSTARVE	PLANEERINGUJÄRGNE KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE
Selleri tn 1	884 m ²	884 m ²	Elamumaa 100%	Korterelamumaa 100%
Selleri tn 1T	586 m ²	586 m ²	Transpordimaa 100%	Tänavamaa 100%

3.3. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Selleri tänav 1T maa-ala on planeeritud avalikuks tänavaks vastavalt Supilinna üldplaneeringule ja Herne 45,47 detailplaneeringuga sätestatud. Tänavakoridori üldlaius on 8 m, sõidutee osa 5 m. Tänavaprojektiga tuleb anda tee katematerjalid ja määrata sõiduteest kõnnitee eraldamise

vajadus. Supilinnas reeglina kõnniteed puuduvad (va Kroonuaia, Tähtvere, Emajõe, Herne tänav), jalakäijad kasutavad teepervi või madala liikluskoormuse tõttu sõiduteed.

Juurdepääs Selleri tn 1 krundile on Selleri tänavalt. Planeeringualaga vahetult külgnev krunt Marja 26a kasutab enda krundile sõitmiseks Marja tn mänguväljaku ühte serva (munitsipaalmaa). Seoses Selleri tänava väljaehitamiselega tuleb olemasolevat mänguväljakut tänava maa-alast kaugemale nihutada. Planeeringuga nähakse ette Marja 26a-le uus juurdepääs avalikult Selleri tänavalt.

Selleri tänav on kahesuunaline, väljapöõretega paremale ja vasakule.

Parkimine on lahendatud Selleri tn 1 krundil. Hoonesse on kavandatud 6 korterit ning parkimine on planeeritud vastavalt detailplaneeringu lähteülesandes toodud nõudele: 1,5 kohta korterile, s.o. 9 parkimiskohta kokku.

Krundisisene parkla on ette nähtud katta murukiviga. Parkla pindala on 225 m².

3.4. Arhitektuurinõuded.

Arhitektuur peab olema miljöösse sobiv, kõrgetasemeline ja mõnusat elukeskkonda loov. Kasutada tuleb kvaliteetseid materjale, imiteerivad on keelatud.

Planeeritud hoonele on määratud kohustuslik ehitusjoon vastavalt Supilinna üldplaneeringule ja Selleri tänava ehitusjoonele.

Hoone planeeritud 0.00 on 34.00 m; räästa kõrgus maapinnast maksimaalselt 6,9 m; katuseharja kõrgus maapinnast maksimaalselt 10,8 m (skemaatiliselt näidatud joonisel nr 4 ja 6). Kõrguse määramisel on arvestatud Herne tn 49 detailplaneeringus toodud hoone kõrgust ja nende lubatud vahemikku +/- 0,5 m.



Võimaliku elamu illustratsioon: vaade tänavalt.

3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

3.5.1. Üldosa

Tehnovõrkudega seonduv esitatakse põhilahenduse väljatöötamise käigus.

3.5.2. Joogi- ja tuletõrjeveree varustus

3.5.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine

3.5.4. Elektrivõrk

3.5.5. Telekommunikatsioonivõrk

3.5.6. Soojavarustus

3.5.7. Välisvalgustus

3.6. Haljastuspõhimõtted. Piirded.

Alljärgnev tabel annab ülevaate krundi kasutamisest.

KRUNDI PINDALA	884,3 m ²	100%
EHITUSALUNE PIND	180m ² (+maa varikatustele, rõdudele jms 20 m ²)	25%
PARKLA PIND	225 m ²	25%
HOOVI PIND	439,3 m ²	50 %

Krundi tänavapoolsed piirded peavad olema läbipaistvad, maksimaalselt 1,6 m kõrged.

Krundi haljastamise põhimõtted:

- 1) arvestamine naabrusõigustega – puud-põõsaid istutades tuleb kindel olla, et need suureks kasvades ei hakka naabreid segama (oksad-viljad ei kuku üle aia, ei heida soovimatut varju jne);
- 2) valida tuleks kodumaised liigid, mis meie areaalis hästi kohandunud ja talvekindlad – selliselt saab vältida vajadust taimi välja vahetada või hoolitseda talvekatete eest.
- 3) funktsioon – vastavalt elanike soovile. Kas eelistatakse tarbeaeda (viljapuud-põõsad), iluaeda (õitsevad-lõhnavad põõsad ja lilled), soovitakse midagi varjata või tähelepanu juhtida jne;
- 4) taimede asukohad tuleks valida vastavalt liigile – asukohti otsustades tuleb jälgida, et valguslembeseid taimi ei istutataks varju, varjutaluvaid otsesesse päiksepaistesse, õrnu taimi tallutatavatesse kohtadesse jne.

Krundil kasvavad kaks puud ja põõsad. Need puud-põõsad, mis ei jää otseselt hoonestusala ja teede-platside alla ning kui vertikaalplaneerimine seda võimaldab, on soovitatav säilitada.

Marja tn 26b ja uue tänava Selleri 1T vahele tuleb rajada piire, et muuta mänguväljak lastele võimalikult ohutuks. Piire peab olema läbipaistev, keskkonda sobituvatest materjalidest, laste alale sobilike värvide ja tekstuuridega ning ühtlasi autojuhi tähelepanu köitev. Piirde kujunduseks võib lisaks kaaluda põetud ja/või vabakujulise heki kasutamist.

3.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kruntide piires kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.8. Servituutide vajadus

VALITSEV KINNISASI	TEENIV KINNISASI	SERVITUUDI SISU

3.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- _ hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- _ selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- _ erineva kasutusega alade selgepiiriline tsooneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- _ jälgitavus (naabrivalve, ažuursed piirded);
- _ atraktiivsed materjalid, värvid;
- _ kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (välimööbel, valgustid).

3.10. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi igakordsete omanike poolt.

3.11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele.

Selleri tänava juurdepääsu väljaehitamise kohustus on Selleri tn 1 krundi igakordsel omanikul.

Marja tn mänguväljak Marja tn 26b tõstetakse ümber ja rajatakse piire mänguväljaku ja tänava vahele Selleri tn 1 krundi hoonestaja ja Tartu Linnavalitsuse koostöös

Selleri tn 1 krundi arendaja on kohustatud teostama krundil vertikaalplaneerimise, ehitama välja murukiviga parkla ja krundisisese kõnnitee ning katenditest vabale alale rajama muru (eelnevalt tuleb pind katta 20 cm kasvumullakihiga). Krundile rajatav muu haljastus lahendatakse korteriomanike poolt edaspidi.

4. Joonised

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed I

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed II

Eskiis

Lõiked

5. Lisad

Tartu LV 27.06.2011 korraldus nr 763

Marja tn 30 omaniku U.Paldroki 3.04.2012 kiri seoses detailplaneeringuga

Marja tn 45/47 kaasomaniku 05.04.2012 kiri seoses detailplaneeringuga

I Koostöö naabritega

II Koostöö naabritega

Marja tn 45/47 kaasomaniku 03.06.2013 kiri seoses detailplaneeringuga