



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 15-14

TARTU LINN

**NÕMME TN 17A JA NÕMME TN 17B KRUNTIDE
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

I KÕIDE

HUVITATUD ISIK: Tarmo Lodi, Riina Högren

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEAARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	6
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	7
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	7
4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	8
4.9. Vajaduse korral miljööväertusega hoonestusala määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	8
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	8
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	8
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	9
4.15 Planeeringu elluviimise võimalused.....	9
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	10
GRAAFILINE MATERJAL.....	11
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	12
2. Olemasolev olukord M1:500.....	13

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000...	14
4. Põhijoonis M1:500.....	15
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....	16
6. Illustreeriv joonis.....	17
LISAD.....	18
1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek. 26.05.2014	19
2. Tartu Linnavolikogu 26.06.2014 nr 107. Nõmme tn 17a ja Nõmme tn17b kruntide detailplaneering koostamine algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine	21
3. Tartu LV LPMKO 30.05.2014 nr 9-3.2/DP-14-026 Keskkonnaamet	23
4. Tartu LV LPMKO 27.06.2014 nr 9-3.1/DP-14-026	24
5. Väljavõte ajalehest „Postimees“ 03.07.2014	26
6. Tartu LV LPMKO 15.09.2014 nr 9-3.2/DP-14-026 Keskkonnaministerium ..	27
7. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 03.10.2014 nr 994/2014	28
8. Tartu LV LPMKO 07.11.2014 nr 9-3.2/DP-14-026	29
9. Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringu eskiis. 09.2014 ..	30

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud on Tarmo Lodi ja Riina Högren.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi kruntide Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b (jätkuvalt riigi omandis olev reformimata riigimaa) liitmiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ehitamiseks.

Lähtedokumendid

- Nõmme tn 17a ja Nõmme tn 17b kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 26.06.2014. a otsus nr 107.

Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud WeW OÜ (litsents nr 702 MA) poolt 26.02.2014 a koostatud ning 29.07.2014 täiendatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO-035-14).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125)
- Tartu linna Meltsiveski veehaarde kaitsekava (AS Kobras, 2006)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Nõmme tn 17a krunti ja riigi omandis olevat Nõmme tn 17b krunti.

Planeeritaval alal puuduvad hooned.

Planeeringualal paikneb looduslik rohumaa, mida piiritlevad läänest ja lõunast metallvõrkaiad ning idast Raadi kalmistu puitlippaed. Nõmme tn 17a krundi tagaosas kasvavad korrapäratult kased, vahtrad ja õunapuud. Tänavala vahetult krundipiiri lähistel kasvava hõberemmelga võras on hulgaliselt kuivanud oksid ning puu on krundi sisemuse suunas kaldu.

Planeeritava ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 50,62 – 51,86.

Juurdepäas planeeringualale toimub tupiktänavalt – Nõmme tänav. Nõmme tänav on vähese liiklusega asfaltkattega ilma kõnniteedeta tänav. Tupiktänav lõpeb kalmistu jalgvärvaga.

Nõmme tänaval asuvad vee- ja kanalisatsioonitrassid, madalpinge õhuliin, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paiknevate kruntide kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Address</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealune pindala, m²</i>
Nõmme tn 17a	1121	Elamumaa	-
Nõmme tn 17b	349	-	-

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Raadi-Kruusamäe linnaosas (vt joonis 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt joonis 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringualast idas asub Raadi kalmistu. Planeeringualale ulatub Raadi kalmistul asuvate ajaloomälestiste 50 m kaitsevöönd – Tartu Uspenski kalmistu (kultuurimälestise reg nr 4320) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318).

Lõunas asub Peetri ja Ujula tänavate miljööväärtusega hoonestusala. Miljööväärtusega hoonestusala eemärk on tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning tänavavõrgu säilimine.

Planeeritav ala paikneb aedlinnalaadses kuni 2-korruseliste üksikelamutega piirkonnas. Lähiumbruse hoonete välisviimistluses domineerib krohv ja kivi, kuid esineb ka puitlaudisega hooneid. Katusekatte materjalidest domineerib eterniit, esineb ka plekki ja kivi. Piirkonnas esinevad kõrvalhooned nii eraldi, kui ka blokeeritult põhihoonega.

Vastavalt ehitisregistri andmetele on lähiumbruse hoonete ehitisealused pindalad vahemikus 111 – 204,6 m² (sellest lähtuvalt täisehitusprotsendid 16 – 30,3 %). Geodeetilise alusplaani koostaja poolt mõõdistatud andmetest lähtuvalt aga on kruntidel ehitusalused pindalad vahemikus 98,6 – 152,7 m² (sellest lähtuvalt täisehitusprotsendid 10,2 – 31,6 %). Keskmine täisehitusprotsent on ca 23 % (geoaluse andmetel 21,6 %, keskmine ehitusalune pindala 126 m²).

Piiretena esineb metallvõrk-, puitlipp- ja metallvarbpiirdeid ning hekk koos või ilma piirdeta. Piirkonnale on iseloomulik piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril ning hoone paiknemine mõned meetrid krundi sisemuses.

Planeeritav ala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndi piiril (vt joonis 2 ja 3).

Lähimad bussipeatused asuvad Puiestee ja Kruusamäe tänavatel.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek moodustada üks üksikelamu maa krunt (vt joonis 4).

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 4):

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Võimalike rõdude ja avatud terrasside pindalad ei ole arvestatud suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud tuleohutuskujast ning Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndist. Hoonestusala minimaalne kaugus krundipiirist on 4 m. Krundile pos 1 on määratud kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma vähemalt pool hoone mahust (vt joonis 4). Rõdud ja terrassid peavad jääma hoonestusala sisse.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Nõmme tänavalt. Tänavale on planeeritud überpööramiseks koht (vt joonis 4).

Krundile planeeritud hoone kasutamise otstarbest tulenev parkimine on lahendatud krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist äärelinna parkimisvööndiga. Eesti Standardist tulenev parkimiskohtade vajadus on toodud tabelis nr 2. Parkimiskohtade paigutus on ära näidatud joonisel nr 4. Jalgrataste hoidmine lahendatakse hoone mahus.

Krundisisesel liiklemisala katteks kasutada vett läbilaskvaid katendeid (soovitavalt tänavakivi). Nõmme tänava ja überpööramiseks koha katteks on planeeritud kasutada asfaltkatet.

Põhijoonisel on toodud võimalikud lumevallitamise alad Nõmme tänaval. Krundil pos 1 on lubatud ladustada lund vabalt valitud asukohas.

Tabel 2. Parkimiskohtade arv

Pos nr	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Parkimismormatiiv (EVS 843:2003) (projekteeritud eramu)		Normatiivne / planeeritud parkimiskohtade arv
		elanik	külastaja	
1	11101 - üksikelamu	1-2	1	2-3 / 2

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal paikneb looduslik rohumaa. Nõmme tn 17a krundi tagaosas kasvavad korrapäratult kased, vahtrad ja õunapuud. Tänavala vahetult krundipiiri lähistel kasvab hõberemmelgas.

Uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Krundi haljasala kogupindalast vähemalt 10 % peab olema kõrghaljastatud. Krundipiirile on planeeritud hekk põhijoonisel näidatud ulatuses (vt joonis 4). Krundi haljastamiseks koostada eraldi haljastusprojekt.

Detailplaneeringuga on määratud likvideeritavateks tänavala kasvav hõberemmelgas seetõttu, et puu võras on hulgaliselt kuivi oksid ning puu on planeeritud hoone suunas kaldu. Krundi tagaosas kasvavad puud ei oma linnahaljastuse seisukohalt suurt väärtust. Likvideeritavad puud täpsustatakse vastavalt koostatavale haljastusprojektile, millega peab olema tagatud kõrghaljastatud ala protsent. Likvideeritavate puude osas taotlema raieluba vastavalt kehtivale korrale.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal (k.a krundi tagaosas abihoone ehitamisel). Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas.

Joonisel 4 on antud planeeritud juurdepääsutee planeeritavad absoluutkõrgused. Detailplaneering ei näe ette olulist maapinna tõstmist. Vertikaalplaneeringut täpsustatakse projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Hoonetevahelise tuleohutuskujala laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskujala laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Lähim hoone (Nõmme tn 15) asub planeeritud hoonestusalast ca 21 m kaugusel (vt joonis 4).

4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Üksikelamu rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritav ala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndi piiril (vt joonis 2 ja 3). Täiendava hoonestuse ja kõvakattega kaetud alade suurendamine III sanitaarkaitsevööndis ei ole kooskõlas Meltsiveski veehaarde kaitsekava soovitatud meetmetega. Minimeerimaks võimalikku kahjulikku mõju on planeeringu koostamisel arvestatud Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndiga ning hooneid ja kaetud alasid ei ole planeeritud planeeringuala idaküljele (vt joonis 4).

Krundile on planeeritud maksimaalselt kaks parkimiskohta. Antud parkimiskohtade arv ei vaja õlipüüduuri rajamist.

Krundil tekkivate jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse. Prügikonteineri soovitatav asukoht on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Planeeringualast idas asub Raadi kalmistu. Planeeringualale ulatub Raadi kalmistul asuvate ajaloomälestiste 50 m kaitsevöönd – Tartu Uspenski kalmistu (kultuurimälestise regisrti nr 4320) ja Tartu Peetri kalmistu (reg nr 4318).

Väljakujunenud elamupiirkonda üksikelamu planeerimine ei too kaasa olulisi muudatusi ruumilises keskkonnas ja kavandatav hoone ei mõjuta ajaloomälestiste vaadeldavust tänava alalt.

4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 3 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objekt. Servituudi vajadusega ala on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 3. Servituudi vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Planeeritud ümberpööramiseks	Tagada ümberpööramiskoha avaliku kasutamise võimalus

4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Nõmme tänav on valgustatud.
- x Tänavala alalt on planeeritud krundile üks juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- x Autod on planeeritud parkida vahetult põhihoone läheduses asuva varikatuse alla või abihoonesse, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- x Krundi piirile on planeeritud piire.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi, aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus

Puuduvad.

4.15 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringujärgne kruntide moodustamine toimub enne pos 1 ehitusõiguse realiseerimist pos 1 igakordse omaniku poolt. Planeeritud lõigus Nõmme tänav (sh tänavavalgustusposti ümbertõstmise ja ümberpöörämiskoha väljaehitamine) ning surnuaiani mineva jalgteede väljaehitamise kohustus on pos 1 krundi igakordsel omanikul. Vastav kokkulepe sõlmitakse enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Krundi pos 1 ehitusõiguse, piirde, haljastuse ja juurdepääsutee krundile realiseerib krundi pos 1 igakordne omanik.

Naaberkruntide piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub kokkuleppel naaberkruntide omanikega.

Detailplaneeringuga ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Päästeameti Lõuna Päästkeskus				
2	Muinsuskaitseamet				
3	Tartu Veevärk AS				
4	Elektrilevi OÜ				
5	Elion Ettevõtted AS				
6	Nõmme tn 27 (79512:025:0055)				
7	Nõmme tn 25 (79512:025:0054)				
8	Nõmme tn 21 (79512:025:0039)				
9	Nõmme tn 19 (79512:025:0012)				
10	Nõmme tn 17 (79512:025:0018)				
11	Kalmistu tn 24 (79512:025:0021)				

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:2000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhijoonis M1:500

5. Maakasutus ja kitsendused M1:500

6. Illustreeriv joonis

LISAD