

Tartu linn

A.Haava tn 16 detailplaneeringu eskiis

Koostaja: Kuumaastik OÜ
Katrín Maask
tel: 55654300
e-kiri: kata@kuumaastik.ee

Detailplaneeringu eskiisprojekti tellija:
Cesana Grupp AS
tel: 56491010
e-kiri: raul@hummuli.ee

TARTU 2015

Sisukord

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	4
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4 Planeeringu üldpõhimõtted.....	6
4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2 Krundi ehitusõigus	7
4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6 Ehitistevahelised kujud	8
4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	8
4.7.1 Veevarustus.....	8
4.7.2 Reovee kanalisatsioon.....	9
4.7.3 Sademevee kanalisatsioon	9
4.7.4 Elektrivarustus.....	9
4.7.5 Sidevarustus.....	9
4.7.6 Soojavarustus	9
4.7.7 Tehnorajatiste koondtabel	10
4.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	10
4.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
4.10 Servituutide vajaduse määramine.....	11
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
4.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	11
4.13 Planeeringu elluviimise võimalused.....	11
5 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	12

Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1:10000
2. Olemasolev olukord, M 1:500
3. Planeeringuala lähipiirkonna linnaehituslikud seosed, M 1:2000
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500

5. Planeeritud maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500
7. Illustreeriv joonis

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

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geocentrum 2014 a veebruaris mõõdistatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GA-6-2014).

Andmed planeeritava krundi kohta:

- A. Haava tn 16 – kü tunnus: 79506:003:0034;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- pindala: 3 646 m².

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda A. Haava 16 tn krundile kortermajade ja selle juurde kuuluvate abihoonete (aiamaja ja rattakuuri) ehitamise võimalust.

A.Haava 16 krundil on 2010. aastal kehtestatud A.Haava tn 16, A.Haava tn 22/24 ja A.Haava tn 26 kuntide detailplaneering (koostaja Veeprojekt AS, töö nr 22-10).

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga soovitakse koostatava planeeringuga A.Haava 16 krundi ulatuses teha järgmised muudatused:

- suurendada ehitusalust pindala mõlema planeeritud kortermaja puhul 15m² (vastavalt 5% ja 6%);
- suurendada hoonestusala, et rajada hoonestusala piires terrassid ja rõdud koretmaja 1 puhul 152m² ja kortermaja 2 puhul 113m²;
- näidata hoonestusala jalgrataste kuuri ja aiamaja ehitamiseks;
- muuta parkimiskorraldust;
- muuta krundipiire kõnnitee rajamiseks.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 6 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites – detailplaneeringu lisad.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult A. Haava tn 16 kinnistut ning osaliselt A.Haava tänava maa-ala.

Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Kinnistul paikneb haljasala- tühermaa. Kõrghaljastust leidub üksikute madalate puude ja põõsaste näol planeeringuala servas. A.Haava tänava ääres kasvab ca 16. meetrise võraläbimõõduga harilik tamm.

Juurdepäas planeeringualale toimub A.Haava tänavalt, mis on kahesuunaline tänav. A.Haava tänaval on kõnniteed osaliselt väljaehitatud. Planeeritava krundiga piirneval tänavaosal kõnnitee puudub.

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Vaksali linnaosas Toometaguse miljööala vahetus naabruses. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb A.Haava 16 krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on korruselamute maa, lubatud on 2-3 korruseliste korterelamute rajamine.

Planeeringuala ümbritsevas kvartalis domineerivad 3-5 korruselised korterelamud. Planeeringuala vastas A.Haava tn asuvad lühikesel lõigul ka kahekorruselised väikeelamud. Väikeelamute krundidel asub haljastus maja taga krundi sisemuses. Kontaktvööndis asuvate korruselamutega krundidel on haljastuse osatähtsus väiksem, suurema osa krundist hõlmab tihti hoonestus.

Planeeringuala paikneb riikliku kaitse all olevate ajaloomälestiste Näituse tn 20 hoone (Rostostsevi eraülikooli hoone, reg nr 4312) ja A. Haava tn 7 hoone (Maja, kus elas J. Tõnisson, reg nr 4304) ning arhitektuurimälestise Vabriku tn 3 hoone (Elamu Tartus Vabriku 3, 1911.a, reg nr 7017) läheduses.

Naabruse jäävad mitmed ühiskondlikud hooned, nagu Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna õppehooned Näituse tn 20 ja Näituse tn 13a kinnistutel ning Miina Härma Gümnaasium J. Tõnissoni tn-l. Ametiasutustest asuvad lähipiirkonnas Maa-amet Näituse tn-l ning Põllumajandusamet Kooli tn-l. Lähimaks suurimaks toidupoeks on Veeriku Selver.

Planeeringualast edelasuunas paikneb loode-kagu suunaliselt raudtee ning sellega paralleelselt tiheda liiklusega Vaksali tänav. A.Haava tänav ristub Näituse tänavaga, mis on samuti kahesuunaline ning 2-realine asfaltkattega tänav. Autoteedega paralleelselt kulgevad jalgteed. Vaksali ja Näituse tänavatel toimub bussiliiklus.

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas.

Planeeringuala lähiumbruse korterelamute põhinäitajad on toodud allolevas tabelis:

	Krundi pindala m ²	Elamu ehitusalune pindala m ²	Hoonestustihedus % (koos kõrvalhoonetega)	Elamu korruselisus
Kooli tn 7	1478	287	26,18	2
Kooli tn 13	2186	307	28,23	3
Kooli tn 19	808	335	49,26	2
Kooli tn 18/20	1877	520	39,64	2
Kooli tn 22/24	1908	737	51,47	2
Kooli tn 26	1644	389	27,92	3
Kooli tn 30	2028	260	19,72	2

Kooli tn 34/36	920	435	47,28	2
Kooli tn 38	970	263	35,15	2
Kooli tn 40	308	105	34,09	2
Kooli tn 42	579	152	40,41	2
Näituse tn 14/18	1202	479	55,74	2
Näituse tn 22	1286	573	44,56	5
Näituse tn 22a	1858	655	35,25	4
Vabriku tn 3	2204	856	42,33	4
Vabriku tn 10	1207	379	43,41	2
KONTAKTVÖÖN DI KESKMINE	1403,94	420,75	38,79	-

A.Haava tn 16 krundil kehtiva detailplaneeringu järgi on vastavad näitajad antud järgmiselt:

	Krundi pindala m ²	Elamu ehituslune pindala m ²	Hoonestus- tihedus % (koos kõrvalhoon etega)	Elamu korruselis us
A. Haava tn 16	3646	340 370	20,00	3

Koostatava detailplaneeringu järgi on vastavad näitajad antud järgmiselt:

	Krundi pindala m ²	Elamu ehituslune pindala m ²	Hoonestus- tihedus % (koos kõrvalhoon etega)	Elamu korruselis us
A. Haava tn 16	3553	355 385	23%	3

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

4 Planeeringu üldpõhimõtted

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud kaardil asuvas tabelis „Kruntide moodustamine“ (vt kaart nr 5).

A. Haava tn 16 kinnistu jagatakse detailplaneeringuga kaheks krundiks.

4.2 Krundi ehitusõigus

Käesolev planeering annab ehitusõiguse kahe kolmekorruselise kortermaja ehitamiseks. Krundile on võimalik ehitada 22 korterit.

Krundil on näidatud ka ehitusalad jäätmemaja, kuuri ja aiamaja ehitamiseks.

Andmed planeeritava ehitusõiguse kohta on esitatud Põhikaardil asuvas tabelis Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded (vt kaart nr 4).

4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Kinnistule planeeritud hoonestusalad on koondatud A. Haava tänava äärde jättes rohkelt ruumi haljasalale ja parkimiskohtadele krundi sügavuses ja ka tänava ääres. Planeeritud hoonestusalad ning ehitusjoon on graafiliselt näidatud planeeringu Põhikaardil (vt kaart nr 4). A. Haava tänaval peavad hoonete põhimahud järgima planeeringuga määratud ehitusjoont.

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

A. Haava tn 16 krundile on kavandatud juurdepääs A. Haava tn 14 kinnistu piiri lähedalt. Kavandatavate kortermajade parkimine on lahendatud 25-kohalise parkimisalaga krundi hoovis.

Parkimiskohtade arvutus:

	A. Haava tn 16
Parkimiskoeffitsient	1,1 parkimiskohta korterile
Korterite arv	22
Parkimiskohtade vajaduse arvutus	$22 \times 1,1 = 22,4$
Parkimiskohtade arv parklas	25
* EVS 843:2003	

Täiendav võimalus parkimiseks on loodud tänavaäärses 8-kohalises parkimistaskus. Tänavamaale kavandatavad parkimiskohad on avalikult kasutatavad – neid ei tohi piirata ega märgistada.

Kokkulepe A. Haava tänava äärde planeeritud jalgteel väljakruntimiseks A. Haava tn 16 kinnistust tuleb sõlmida enne planeeringu kehtestamist. Väljakrunitav maa antakse linnale tasuta üle.

Hoovis on näidatud ehitusala kuuri rajamiseks jalgratastele.

4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb ette haljastada kogu hoonestusest ning parkimisest vaba ala krundi territooriumil. Uus kõrghaljastus on planeeritud planeeringuala põhja- ja idaserva ning

gruppides planeeritud haljasalale.

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus ja muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus.

Keelatud on juhtida sademeveet naaberkinnistutele. Planeeritud parkimisaladelt ja juurdepääsuteedelt sademevee valgumise takistamiseks tuleb kasutada äärekive. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Lumesulamis- ja vihmavee valgumise vältimiseks A. Haava tn 16 krundilt A. Haava tn 14 kinnistule, tuleb A. Haava tn 16 krundi juurdepääsuteel tagada maapinna absoluutkõrgus 64.00 või alla selle.

Parkimisaladelt, kõnniteedelt, katustelt vm ärakoristatava lume ladustamiseks on ette nähtud lume ladustamise ala planeeritud haljasaladel. Lund kõnniteelt sõiduteele lükata ei tohi - see tuleb kas ära vedada või ladustada kõnniteega piirnevale haljasribale. Lumesulamisvett naaberkinnistutele juhtida pole lubatud. Lumevallitus A. Haava tänava sõiduteedelt tuleb ette näha rahuldav vastavalt EVS 843:2003 . Lumevallitusad ja lume ladustamise alad on tähistatud kaardil Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud (vt kaart nr 5).

EVS 894:2008 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides punkti 4.3.3 kohaselt tuleb planeeringute koostamisel hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et elamuruumides oleks tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

4.6 Ehitistevahelised kujad

Tulepüsivusklass määratakse olenevalt hoonete korruselisusest ning kõrgusest vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele. Tuleohutuskujad tuleb lahendada vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitistele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

Planeeringuga on tagatud minimaalne hoonete omavaheline kaugus 8 m.

4.7 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud ning tehnovõrkude kaitsevööndid on vaadeldavad kaardil Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud (vt kaart nr 5). Tehnovõrkude paiknemine tuleb täpsustada vastavate projektidega.

4.7.1 Veevarustus

Rajatavate hoonete veega varustamiseks ning reovee ärajuhtimiseks on kavandatud krundile üks vee- ja kanalisatsiooni ühendus A. Haava tn-l paiknevast torustikust.

Planeeringuala tuletõrjeveega varustamiseks on võimalik kasutada olemasolevat hüdrantikaevu A. Haava tn-l (A. Haava tn 16 krundi juurdepääsu juures).

4.7.2 Reovee kanalisatsioon

Reovee ärajuhtimiseks on planeeritud hoonetevaheline kanalisatsioonitorustik. Kruntidelt ärajuhitava reovee eesvooluks on A. Haava tn-l paiknev kanalisatsioonitorustik De 315.

4.7.3 Sademevee kanalisatsioon

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna tänavatele, kus sajuvee eesvooluks on Emajõgi. A. Haava tn-l sademeveetorustik puudub. Käesoleval ajal on ka eesvool täies ulatuses välja ehitamata. Kinnistu sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on Emajõeni ulatuva sajuveesüsteemi valmis ehitamine.

A. Haava tn sademevee lahendus tuleb lahendada tänava ehitusprojekti käigus.

Maapinna vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus arvestades naaberkruntide maapinna kõrgusi. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

4.7.4 Elektrivarustus

A. Haava tänava 26 krundi piiri ääres asuvad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 kV ja 0,4 kV maa-alused kaabelliinid.

Planeeritud hoonete elektrivarustus on kavandatud „Haava“ alajaama nr 367 10/0,4 kV jaotlast maa-aluste 0,4 kV kaabelliinidega. Krundi elektrienergiaga liitumiseks on planeeritud elektriliitumiskilp kortermajade vahelisele alale. Liitumiskilbile tuleb teenindamiseks tagada vaba juurdepääs, selleks on ette nähtud servituudialad.

Jalgteede ja parkimisalade valgustamiseks on planeeritud valgustuskaablid. Välisvalgustuse rajamiseks tuleb koostada vastav projekt, mille käigus täpsustatakse valgustite täpne paiknemine ja tüüp.

4.7.5 Sidevarustus

Kruntide sidevarustusega tagamiseks on planeeringuala seotud A. Haava tn- l paikneva sidekanalisatsiooniga.

Ühenduse saab olemasolevast kaevust ning jagamiskaevu saab teha haljasalale, kus toimub jagunemine kortermaja nr 1 ja 2 suunas. Parkimiskohtade alla jääv olemasolev sidekanalisatsiooni kaev tuleb alla lasta ning tugevdada. Kaevukaas tuleb vahetada raskemat tüüpi kaane vastu.

Planeeringuala ühenduskaabliks tuleb projekteerida ja paigaldada kaablikanalisatsioonil optiline kaabel Näituse tn sidekaevust 302 elamutesse. Kaablite asukohad, mahud ja kiudude jaotus tuleb täpsustada vastavate sideprojektidega. Hoonete sisevõrgu projekteerimisel tuleb kasutada PON korrusmaja lahendust.

4.7.6 Soojavarustus

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kuulub planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

Krundi soojavarustusega ühendamiseks on planeeritud soojatorustik A. Haava tn-l

asuvast Dn 125/250 soojatorust planeeritud hoonestusaladeni.

Planeeritud kütetorude paiknemine ning sisestuskohad tuleb lahendada vastava ehitusprojekti käigus. Kaugkütetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguettevõtjalt tehnilised tingimused.

4.7.7 Tehnorajatiste koondtabel

Tehnovõrk	Planeeritud tehnovõrgu vajadus (m)
Elektrikaabel	x
Valgustuskaabel	x
Sidekaabel	x
Veetoru	x
Reovee kanalisatsioonitoru	x
Sademevee kanalisatsioonitoru	x
Kaugkütetoru	x

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

Keskkonnamõju hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee torustikku. Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud õlipüüduuri rajamine.

Olmejäätmed tuleb koguda prügikonteineritesse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisiseselt vastavas jäätmemajas. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügiautole peab olema tagatud vaba töötsoon, mis tuleb hoida puhas lumest ja jääst, et võimaldada laadimistöde teostamist.

Planeeritud hooned peavad vastama Vabariigi Valitsuse määruses nr 258 220.12.2007 „Energiaõhususe miinimumnõuded“ toodud nõuetele. Hoonetele tuleb väljastada energiamärgis, võttes aluseks majandus- ja kommunikatsiooniministri 17. detsembri 2008 määrus nr 107 "Energiamärgise vorm ja väljastamise kord". Planeeritud hoonete minimaalne energiaõhususe klass võib olla „C“.

4.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud Põhikaardil esitatud tabelis Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded (vt kaart nr 4).

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoonete arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

4.10 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuala servituudid on jagatud juurdepääsu- ja liiniservituutideks. Servituudid, teenivad ja valitsevad kinnisasjad/ isikud on toodud joonisel Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud Servituutide seadmise tabelis.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809- 1:2002:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

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

4.13 Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse ja krundiga seotud infrastruktuuri–haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Krundisisesed tehnovõrgud tuleb näidata hoone ehitusprojektis.

Ehitusõiguse realiseerijal tuleb samaaegselt hoonestamisega välja ehitada krundipiiri pikkuses A. Haava tn äärne kõnnitee, A. Haava tänava sajuveesüsteem, tänavaäärsed parkimistaskud, ümber ühendada elektri kaablid joonisel Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud näidatud asukohas ning teha kõik võimalik, et tagada olemasoleva sidekanalisatsiooni ja –kaevude toimimine.

Kokkulepe A. Haava tänava äärde planeeritud jalgtee väljakruntimiseks A. Haava tn 16 kinnistust tuleb sõlmida enne planeeringu kehtestamist. Väljakrunditav maa antakse linnale tasuta üle.

5 Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused