

Töö nr: 17/14

Asukoht: Tartu linn, Saekoja tn 5

Saekoja tn 5 krundi
DETAILPLANEERING

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

Tellija:

/Marek Tuul/

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED.....	3
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	5
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	5
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	5
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	5
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	6
	5.6 Ehitistevahelised kujud.....	6
	5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	7
	5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
	5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	8
	5.10 Servituutide vajaduste määramine.....	8
	5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
	5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	9
	5.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	9
6	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ VÕRGUETTEVÕTJATEGA.....	11

JOONISED

Situatsiooni joonis	12
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis.....	13
Olemasolev olukord, M 1:500	14
Põhijoonis , M 1:500	15
Tehnovõrgud, M 1:500	16
Maakasutus ja kitsendused M 1:500.....	17

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Marek Tuul. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 02.09.2014. a korraldus nr 879 "Saekoja tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu eesmärk on Saekoja tn 5 krundile uue korterelamu ehitusõiguse määramine.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoNik poolt 2014. a septembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. Ge-146-14.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala suurusega ca 2300m² paikneb Karlova linnaosas, Turu ja Saekoja tänavate ristmikul. Planeeritaval krundil asub üksikelamu ja abihooned. Krunt on tasase reljeefiga ja haljastatud madalhaljastuse ning ilu- ja viljapuudega.

Krundi suurus on 1694m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb linna üldplaneeringus määratud kuni viiekorruseliste korruselamute juhtfunktsiooniga maa-alal. Planeeritavat ala ümbritsevad põhja ja lääne küljest kahekorruseliste elamutega krundid, lõuna ja ida suunast Saekoja ja Turu tänavad. Üldplaneeringu kohaselt on Turu tänava äärne hoonefront perspektiivselt kuni

viiekorruseliste korruselamute ja äriotstarbeliste hoonetega. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

Saekoja tn 5 krundile kavandatava korterelamu kõrguse ja mahu määramisel on lähtutud üldplaneeringu lahendusest ning sellega kooskõlas olevatest Turu tänava äärde ehitatud ja planeeringuala lähipiirkonda planeeritavate hoonete näitajatest (tabel 1).

Turu tänava äärse hoonestuse võrdlus

Tabel 1

Aadress	Abs. kõrgus	Ehitusalune pind	Korruselisus	Krundi täisehituse %
Turu tn 35 (korterelamu)	55,41m	899m ²	5	24%
Sõbra tn 48 (korterelamu)	55,43m	929m ²	5	26%
Turu tn 31 (korterelamu)	54,68m	940m ²	5	30%
Turu tn 35 a (planeeritav korterelamu-ärihoone)	51,30m	180m ²	3	30%
Saekoja tn 24 (planeeritav korterelamu)	55,00m	220m ² +20m ²	4	28%
Saekoja tn 24a (planeeritav korterelamu)	55,00m	220m ² +20m ²	4	26%
KESKMINE	54,47m	571,3m²	4,3	27,3%
Planeeritav Saekoja tn 5 korterelamu	54,00m	510m ²	kuni 4	30%

Märkus : olemasolevate hoonete andeteme allikaks on geodeetiline alusplaan, www.ehr.ee, www.maaamet.ee ja Tartu LV LPMKO arhiivi materjalid.

Analüüsi tegemisel ei ole arvestatud Turu tn 35b, Nõva 14 , Vase tn 2 ja Vase tn 2a kruntidel olevaid hooneid, kuna need krundid ei ole käesolevaks ajaks üldplaneeringule vastavalt hoonestatud.



5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Saekoja tn 5 krundi piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Saekoja tn 5 krundile määratakse ehitusõigus- ühe korterelamu (kood 11220) ja jäätmete kogumiseks ühe varjestatud rajatise ehitamiseks. Olemasolev elamu ja abihooned on ette nähtud lammutada.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*).

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala Turu tänava poolse ehitusjoone määramisel on lähtutud Turu tn 35 korterelamu astmelisest ehitusjoonest. Hoonestusala määramisel on lisaks lähtud tuleohutuskujadest, naaberhoonete paiknemisest ning eesmärgist säilitada võimalikult palju olemasolevaid suuri puid.

Uushoonestusala on seotud mõõdetetiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Saekoja tn 5 krundile jääb juurdepääs Saekoja tänavalt. Võrreldes olemasoleva juurdepääsuga nihkub juurdepääsu asukoht Turu tänavale lähemale.

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt, osaliselt hoone mahus ja kõvakattega alana. Parkimiskohtade paigutust on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Kortrite arv määratakse projekteerimise staadiumis arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta.

Tabel 2

Krunt	Ehitise otstarve	Korterite arv	Planeeringuga ette nähtud parkimiskohtade arv krundil
Saekoja tn 5	Korterlamu	kuni 20	1 parkimiskoht 1 korteri kohta *

Märkus: *parkimiskohtade arvu määramise aluseks on detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad Jalgrataste hoiukohad paigutatakse hoone mahtu ning nende asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis lähtuvalt standartist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Liikluskorralduslikke muudatusi lähitänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Turu ja Saekoja tänavatel. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Saekoja tn 5 krundil moodustab planeeritav haljastatav maa-ala ca 609m² ja kõvakattega parklad ning krundisisesed jalgteed ca 541m². Krundi piiridele on ette nähtud heki istutamine. Krundi Turu tänava poolsesse külge on ette nähtud 3 puu istutamine. Istutatavate puude tüvede läbimõõt peab olema minimaalselt 5 cm ning kõrgus minimaalselt 2m.

Planeeritava krundi ja naaberkruntide vahelise piirdeaia asemele on planeeritud uus puitaed või haljastusega kombineeritud võrkaed, kõrgusega kuni 1,5 m.

Vastavalt naabritevahelisele kokkuleppele rajab Turu tn 35b ja Saekoja tn 5 krundi piirile piirdeaia Saekoja tn 5 krundi omanik, piirdeaed on kõrgusega 1,6m ja puidust. Tänavapoolseks piirdeaia kõrguseks on kuni 1,5m ning aia kujundus määratakse lähtuvalt hoone arhitektuurist projekteerimise käigus. Tänaväärsed väravad ei tohi avaneda tänava maale. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 “Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, lisale 2 on planeeritud korterelamute puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-1. Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant nr 564 asub vahetult planeeringuala juures Saekoja tänaval.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasoleva elamu tehnovõrkude ühendused likvideeritakse. Planeeritavale elamule ehitatakse uued võrguühendused.

VESI JA KANALISATSIOON

Vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele on krundile ette nähtud uued vee-ja kanalisatsioonitorustike ühendused. Olemasoleva hoone veeühendus tuleb vastavalt võrguettevõtja tingimustele likvideerida.

SADEMEVESI

Vastavalt võrguettevõtja tehnilistele tingimustele tuleb krundile planeerida sademevee torustikuga ühendus vastavalt Keskkonnaprojekt OÜ tööle nr 0303.01 „Tartus, Turu tn lõigus Sõbra tn- Saekoja tn kanalisatsiooni-ja sademeveetorustike projekteerimine“ . Käesoleval ajal eelvoolutorustikku DN 500 välja ehitatud ei ole. Seega on sademevee kanaliseerimise eeltingimuseks sademevee eesvoolude valmis ehitamine. Sademevee-ja dreenaazivee juhtimine olmekanalisatsioonitorustikku on keelatud.

Kuni Turu tänavale sademeveekanalisatsiooni torustike välja ehitamiseni on lubatud sademevesi krundilt koguda, parkla sademevesi puhastada õlipüüduris ning seejärel koguda mahutisse. Sademe lahenduse välja töötamiseks on koostatud „Saekoja tn 5 krundi sajuvee käitlemise ekspertarvamus“ (Ühinenud Arhitektid OÜ Töö nr E 76-14) . Kogutud sademevett on lubatud taaskasutada hoone veevarustuses, kuid see tuleb eelnevalt puhastatada. Katusest kogutavat sademeveed on vajalik enne taaskasutamist puhastata heljumist.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava krundi elektrivarustus lahendatakse 0,4kV maakaabliga Saekoja tn 11a kinnistul asuvast „Saekoja 250“ alajaamast. Planeeritava krundi piirile Saekoja tänava äärde paigaldatakse elektrikilp. Elektrikilbi asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel tinglikult leppemärgiga ja selle täpne asukoht määratakse projektide ning tööjoonistega. Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel. Saekoja tn 5 krundi läbiv ja Turu tn 35b krundile (endise aadressiga Vase tn 5) suunduv elektri õhuliin on ette nähtud likvideerida ning ühendus luuakse uue maakaabliga. Samuti likvideeritakse Saekoja tn 5 olemasoleva elamu elektriõhuliin.

Hoone ja parkimiskohtade valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

KÜTE

Planeeritava hoone põhikütteliigina on ette nähtud kaugküte. Kaugkütte soojatorustiku ühendus on planeeritud Saekoja tänavalt. Kinnistule tehtavale haruühendustele kavandada peatorustikult sulgarmatuurid.

Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikeseplatereisid jms. alternatiivkütteallikaid. Soojuspumpade kasutamisel peavad need olema varjestatud ja tänavalt mitte vaadeldavad. Taastuvenergia kasutamise korral tuleb soovitatavalt juhendada uuringust „Tuule ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas“ (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

SIDE

Vastavalt Elion Ettevõtte AS tehnilistele tingimustele nr 23089637 tuleb planeeritavale korterelamule välja ehitada sideühendus Raua tn ja Saekoja tänava nurgal asuvast sidekaevust nr 3532.

Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 5*).

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada planeeritud jäätmemajja. Jäätmemaja ehitatakse rajatisena ning selle asukoht on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Hoonestusala ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

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 valgustatus);

* krundile sissepääsu piiramine;

* territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

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

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Saekoja tn 5 kinnistul seadusjärgsed kitsendused, mis on kajastatud tabelis 3.

Tabel 3

Katastriüksuse kitsendused

Piiranguvöönd	Nähtus	VID	Nimetus	Ulatus m ²
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektrimaakaabelliin	MKL23654747		3.4
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. vabavoolne torustik alla 2m süg, alla 250mm	K70493		36
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	V33258		38.2
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	V33259		68
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	V33260		29.5
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	V33257		27.9
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Elektriõhuliin alla 1 kV	M23654747		262
Ühisveevärk ja kanalisatsioon	Maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm	V579355		5.3

Andmete väljavõte www.maaamet.ee leheküljelt.

Kinnistul kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse kinnistusraamatust.

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundile korterelamu püstitamiseks ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski

kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Vastavalt Tartu linna ja Saekoja tn 5 krundi omaniku vahel 26.08.2014 sõlmitud lepingule ning lepingu lisas olevale plaanile on Saekoja tn 5 krundi detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise kohustus Saekoja tn 5 krundi igakordsel omanikul.

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

Enne krundile kavandatava hoone ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse tänavamaa väljaehitamine hiljemalt hoone valmimise ajaks.

Krundile planeeritud puud tuleb istutada enne Saekoja tn 5 korterelamule kasutusloa taotlemist.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna-Eesti Päästkeskus	15.12.2014	M.Lempu	Põhijoonisel, lisade kaust lk 38	-
AS Tartu Veevärk	11. 12. 2014	P.Pindma	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 39	-
OÜ Elektrilevi	1.12.2014	E.Okunev	Lisade kaust lk.15	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, jne..”
Elion Ettevõtted AS	8.12.2014	A. Kask	Lisade kaust, lk.13	-
AS Tartu Keskkatlamaja	12.12.2014	Ü. Roose	Tehnovõrkude joonisel, lisade kaust lk 39	-
Nõva tn 14	22.10.2014 22.10.2014	Erki Tamm Raili Adoson	Lisade kaust, lk 23 Lisade kaust, lk 21	Mittenõustumine Mittenõustumine
Turu tn 35b (endine Vase 5)	27.10.2014	Raul Joost	Lisade kaust lk 22	
Nõva 12	18.10.2014	Reet Liimets Siim Sorokin	Lisade kaust lk 24-26	Mittenõustumine

