

Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneering

DP20004

Tartu linn

I Kõide



Töö nr: 20011DP3

Tellija: Embach Ehitus OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija,
volitatud maastikuarhitekt: Heiki Kalberg

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tartu 2020



Sisukord

SELETUSKIRI

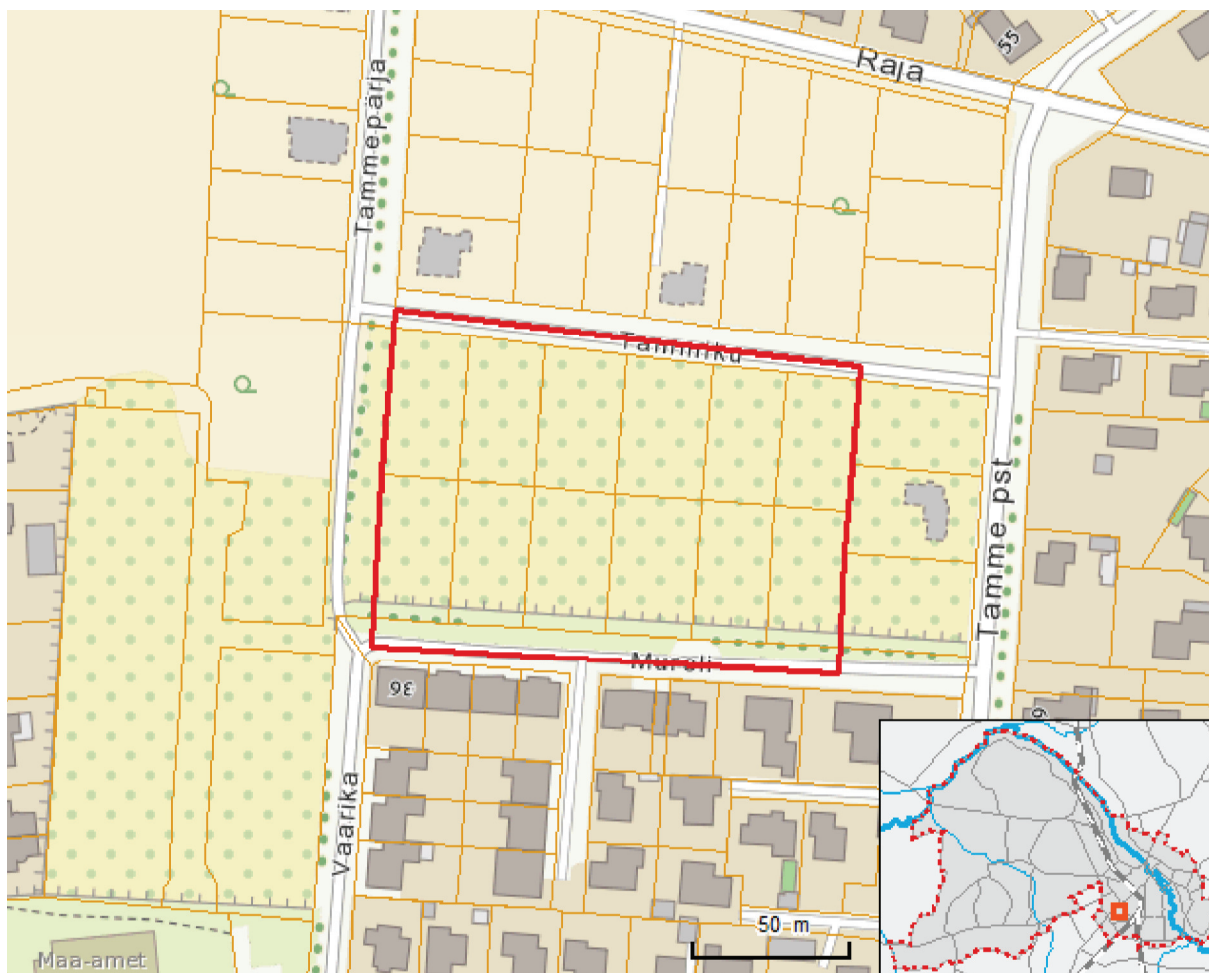
1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
2. Planeeringulahendus.....	7
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	7
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
Side	8
Elekter	8
Vesi	9
Tuletõrjevesi.....	9
Reoveekanaliseerimine.....	9
Sademevee kanalisatsioon	9
Küte ja gaas	10
2.7. Kujad	10
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	10
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	11
2.10. Servituutide seadmise vajadus	11
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	11
2.12. Planeeringu elluviimine	11
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13
4. Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	15



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Tammelinna linnaosas Mureli ja Tammiku tänavate vahelisele alale jäävaid elamukrunte. Krundid on hoonestamata. Planeeringuala suuruseks on u 1,3 ha.



Planeeringu eesmärk on kaaluda üksikelamutele ehitusõiguse määramise võimalusi.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 16. märtsi 2020. a korraldus nr 296 „Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geoterra OÜ 2020. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 147-2020. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Alale jäävad krundid aadressidega Tammiku tn 2, Tammiku tn 4, Tammiku tn 6, Tammiku tn 8, Tammiku tn 12, Mureli tn 1, Mureli tn 3, Mureli tn 5, Mureli tn 7, Mureli tn 9 ja Mureli tn 11.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 21. aprilli 2005. a otsusega nr 418 kehtestatud Raja 24 krundi detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga on eelnimetatud krundidel (planeeringus Pos 36-41 ja Pos 45-50) määratud järgmine ehitusõigus: kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-150 m², hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 7,5 m, hoonete suurim lubatud arv krundil üks põhi- ja üks abihoone. Hooned on planeeritud kahekorruselisena, katusekalle 0-5 kraadi. Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon 5 meetri kaugusele krundi piirist. Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud tänavavõrk, mis tuleb vastavalt etapile välja ehitada. Planeeringuga kavandatavad tänava maa-alad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Sõidukite juurdepääs kruntidele toimub Mureli ja Tammiku tänavalt.

Krundidel kasvavad leht- ja oksapuud. Planeeringuala reljeef langeb kagu suunas, suurim kõrguste vahe on u 3 m.

Tammiku tänava kruntidele on krundipiirini välja ehitatud tehnovõrkude liitumispunktid. Mureli tänava krunditel tehnovõrguühendused puuduvad.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tammelinnas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal arhitektuurilises üksuses TM7, mille eesmärk on hoonestada maa-alad kaasaegse arhitektuurikeelega projekteeritud väikeelamutega. Maa-alade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, max kõrgus 0,8-1,2 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad peamiselt üksikelamud ja ridaelamud. Planeeringuala vahetus läheduses asuva Mureli tänava olemasolevate hoonete ehitisealune pindala jääb vahemikku 150...200 m², moodustades 25...40 % krundi pindalast. Hooned on valdavalt kahekorruselised ja lameda katusega. Kaugemal kontaktvööndis esineb ka viilkatusega hooneid ning krundi täisehitusprotsent on peamiselt 20...25 % ringis. Hooned asetsevad üldjuhul ühtsel ehitusjoonel.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav sõiduautoga ja jalgsi. Jalgsi liiklemisel esineb kitsaskohti kontaktvööndis asuvatel tänavatel, kus puuduvad kõnniteed. Kõnniteed puuduvad näiteks Raja tänaval, mis ühendab planeeringuala Riia tänavaga. Ka Tamme puiesteel, mis on oluline lasteaia ja koolitee osa, on kõnniteed kohati väga kitsad. Kontaktvööndis puuduvad vaid jalgratastele mõeldud teed ja rajad, seetõttu saab jalgrattaga sõita sõidutee servas või kõnniteel. Lähim bussipeatus asub planeeringualast 300 m kaugusel Riia tänaval.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 *Kontaktvööndi joonis*.



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lisaks määratud ehitusõigusele on lubatud ehitada üks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga abihoone, mille võib ehitada ka hoonestusalast väljapoole tingimusel, et see asub ehitusjoonest tagapool ning kui seda kavandatakse krundipiirile lähemale kui 4 m tuleb küsida naaberkinnistu omanikult kirjalik nõusolek.

Kruntidele on seatud kohustislik ehitusjoon tänavapoolsest krundipiirist 7 m kaugusele, millel peab asetsema põhihoone põhimaht. Ehitusjoonest võivad eenduda varikatused, terrassid ja trepid kuni 2 m. Hoonestusala piires on lubatud ka juurdepääsude, parkla ja haljasala ehitamine.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavade ja olema vastavalt üldplaneeringule kaasaegse arhitektuurikeelega.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- korruselisus – 2 maapealset korrust ja kuni 1 maa-alune korrus. Arhitektuurse mitmekesisuse huvides peab teine korrus olema 40...80% alumise korruse pindalast;
- katuse tüüp ja kalle – lamekatust 0...5 kraadi;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a. klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid. Keelatud on imiteerivate- ja kunstmaterjalide kasutamine, k.a. plastraamidega aknad ja uksed;
- värv - pastelsed heledad toonid kombineerituna valgega või kontrastid – valge-must, lilla-kollane jne;
- ± 0.00 sidumine – 0,2 kuni 0,5 m olemasolevast maapinnast;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema avadega. Lubatud on metallpiirded ning hekid. Väravad peavad avanema hoovi poole.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs kruntidele on planeeritud olemasolevalt Mureli ja Tammiku tänavalt. Tammiku tänav on hiljuti välja ehitatud kahepoolsete kõnniteedega. Mureli tänaval kõnniteed puuduvad ning need on planeeringus näidatud.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisiselt. Igale krundile on arvestatud 2 parkimiskohta, mis on võimalik lahendada hoone mahus (garaažis) või krundil. Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse koos hoone projekteerimisega.



2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritav ala on endine EPMÜ katse- ja õppeaed, seetõttu kasvab alal palju erinevat sorti viljapuid, leht- ja okaspuid. Mureli tänava ääres väljaspool kasvab hulgaliselt isekasvanud ja ka tänava elanike poolt istutatud puid.

Krundil kasvavad olemasolevad leht- ja okaspuud, mis jäävad kavandatavale hoonestusalale ning selle vahetusse lähedusse ning Mureli tänava äärde on planeeritud likvideerida. Ka likvideeritavate puude puhul tuleb lähtudes säästlikkuse printsiibist ehk siis olemasolevate väärtuste maksimaalsest ära kasutamisest. Seega tuleb krundil likvideerida eelkõige vaid neid puid, mis realselt jäävad ehitustegevusele ette. Uute puude kasvatamine võtab välja palju aega. Planeeringuga seatakse krundi minimaalseks kõrghaljastuse mahuks 20 % krundi pindalast, mille hulgas peab olema vähemalt 1 puu, mille eeldatav kõrgus on üle 16. meetri. Täpne krundi haljastuse lahendus määratakse projektis.

Planeeritavalt tänavate äärde on ette nähtud rajada alleed. Alleepuude liigid ja täpne vahekaugus määratakse projektis. Olemasolevate tänavate ääres on olemasolevat haljastust osaliselt ära kasutatud ja planeeritud juurdeistutusi. Tammepärja tänava ääres reas kasvavaid puid soovitakse säilitada, kuid juhul kui tänava ehituse käigus olemasolevaid puid pole võimalik säilitada tuleb need asendada uutega.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 50% krundi pindalast peab olema haljasala. Väli-alade projekteerimisse on soovitatav kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud sissesõidu tee lähisteel, asukoht määratakse hoone projektis.

2.6. Tehnovõrgud

Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 22.04.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 33682418.

Tammiku tänava äärsetel kruntidel on sidevarustuse liitumispunkt välja ehitatud krundipiirile. Mureli tänava äärsete kruntide sidevarustuse tagamiseks on planeeritud uus sidekanal alates sidekaevust 5300. Tänavakeskele on planeeritud sidekaev KKS2, millest paigaldatakse igale krundile vähemalt 50 mm sidetorud. Katkestada kera oleval kaabel sidekaevust 5300 ja paigaldada 12 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni planeeritud sidekaevuni KKS2, kuhu paigaldada 1/16 splitter. Splitterist viia igale krundile 4 kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Otsastada kaabel hoones ning splitteris. Eelnevalt vajalik viies jätkus keevitada.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 28.04.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 348526.

Tammiku tänava äärsetel kruntidel on elektri liitumiskilbid krundipiirile välja ehitatud. Mureli tänava äärsete kruntide liitumis- ja jaotuskilpide toide on planeeritud olemasolevast Õuna 389 alajaamast maakaabliga läbi Tamme pst 68a ja Õuna tn 18c kruntide paralleelselt olemasolevate elektrikaablitega. Ühendus alajaamaga on esitatud joonisel 2.

Liitumiskilbid on planeeritud krundi piirile krundi sisse mida need teenindavad nii, et üks kilp teenindab kahte krunti.

Täpne elektrivarustuse lahendus määratakse projektis.

Vesi

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/330.

Tammiku ja Mureli tänavate vahelises lõigus on veetorustiku ringitamise eesmärgil planeeritud Tammepärja tänavale De 110 veetoru. Vaarika-Mureli-Tammepärja ristmikul on planeeritud tänava ehitusalalt väljaulatuv veetoru Muuluka 1 kinnistu suunas.

Tammiku tänava veetorust on tänavaga külgnevatele kinnistutele ühendustorud kinnistu piirini juba rajatud. Tänaval kinnistu piiri kõrvale paigaldatud ühendustoru maakraanid on liitumispunktiks ühisveevõrguga. Täpne kinnistusisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänaval on planeeritud igale kinnistule eraldi veeühendustoru Mureli tn De 110 veetorust.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

Tuletõrjevesi

Olemasolevad hüdrandid asuvad Tammiku-Tammepärja ristmikul, Tammiku-Tamme pst ristmikul, Tamme pst-Mureli ristmikul ja Mureli tänaval Mureli 11 kohal.

Reoveekanaliseatsioon

Kanaliseatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/330.

Vaarika-Mureli-Tammepärja ristmikul on planeeritud tänava ehitusalalt väljaulatuv toru Muuluka 1 kinnistu suunas.

Tammiku tänava reoveetorustikust on tänavaga külgnevatele kinnistutele ühendustorud kinnistu piirini juba rajatud. Täpne kinnistusisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänaval on planeeritud igale kinnistule eraldi ühendustoru Mureli tänava olemasolevast reoveetorustikust.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

Sademevee kanalisatsioon

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 11.05.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/330.

Tammiku tänavale ning Mureli tänavale (lõigus Tamme pst - Mureli 7) on sademeveetorustik ehitatud.

Tammepärja tänavale (Mureli - Tammiku lõigus) ning Mureli tänavale (Vaarika-Mureli 9 lõigus) on sademeveetorustik planeeritud. Selleks pikendada Vaarika-Mureli ristmikul asuvat olemasolevat De 315 sademeveetorustikku.

Vaarika-Mureli-Tammepärja ristmikul on planeeritud tänava ehitusalalt väljaulatuv toru Muuluka 1 kinnistu suunas.

Tammiku tänava sademeveetorustikust on tänavaga külgnevatele kinnistutele ühendustorud kinnistu piirini juba rajatud. Täpne kinnistusisene torustik lahendatakse projekteerimisel.



Mureli tänaval on planeeritud igale kinnistule eraldi ühendustoru Mureli tänava sademeveetorustikust.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on rangelt keelatud.

Kruntidel on lubatud sademevett ka immutada krundil. Planeeringuala juures koostatud geoloogiliste uuringute (OÜ Rakendusgeoloogia 2008 a töö nr 08-059) tulemusel jääb eeldatav pinnavee ja põhjavee tase ca 10 m sügavusele. Uuringu kohaselt on piirkonnas pinnavee äravool tagatud.

Küte ja gaas

Planeeringuala ei asu Tartu linna kaugküttepiirkonnas. Hoonete kütmiseks on lubatud kasutada elektrit, soojuspumpasid (õhk- ja maaküte), päikesepaneelid ja maagaasi. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on soovitatav kasutada taastuvaid energialiike. Päikesepaneelid ja maasoojuspumbad on lubatud vastavalt realiseerimisel hetkel kehtivale Tartu linna üldplaneeringule.

Gaasivarustuse planeerimise aluseks on AS Gaasivõrk poolt 15.05.2020 väljastatud tehnilised tingimused nr PJ-1759/20.

Tammiku tänava äärsetel kruntidel Pos 1-6 on gaasi liitumispunkt krundipiirile välja ehitatud. Krundisisene torustik lahendatakse projekteerimisel.

Mureli tänava äärsetele kruntidele Pos 7-12 on planeeritud tänavatorustikust uued gaasiühendused. Liitumispunktid on planeeritud krundi piirile.

Täpne gaasivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territooriumi piiramine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.



2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada sissesõidutee juurde.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga kavandatav tänava maa-ala antakse pärast tänava lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale. Avalikku kasutusse jäävate rajatiste, tänavate, jalgtänavate, haljasalade ja tänavavalgustuse hooldaja on pärast nende üleandmist Tartu linn.

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ	nr 9561540158 08.06.2020	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
2	Telia Eesti AS	nr 33878360 09.06.2020	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehituse kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. (info numbril 53412210). Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
3	AS Tartu Veevärk	nr 456 09.06.2020	Märkusteta
4	AS Gaasivõrgud	nr 761 0707.2020	Ehitusprojektid kooskõlastada AS Gaasivõrgud. Gaasitorustike tööprojektide koostamiseks vajalikud tehnilised tingimused väljastab AS Gaasivõrgud kehtestatud detailplaneeringu, kinnistu omaniku avalduse ja eelnevalt sõlmitava liitumislepingu alusel.
5	Päästeamet		



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

