

## Tähe tn 135d ja 135f kruntide DETAILPLANEERING

Tartu linn

I KÕIDE



Töö nr: 07DP13

Tellijaja: OÜ Vallenson, esindaja Antti Kask

Projekti juht: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



## SISUKORD

A	Seletuskiri .....	5
1	Sissejuhatus .....	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2	Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	5
1.3	Alusplaan .....	5
1.4	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
1.5	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
2	Planeerimise lahendus.....	7
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
2.2	Krundi ehitusõigus .....	7
2.3	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	7
2.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	7
2.5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.6	Ehitistevahelised kujad .....	8
2.7	Tehnovõrgud.....	8
2.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
2.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	10
2.10	Servituudid.....	10
2.11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
2.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
2.13	Planeeringu rakendamine.....	11
B	Joonised.....	13
1	Situatsiooniskeem.....	
2	Olemasolev olukord .....	
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	
4	Põhijoonis .....	
5	Tehnovõrgud.....	





## A SELETUSKIRI

---

### 1 Sissejuhatus

#### 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Osaühing Vallenson on esitanud ettepaneku Tähe tn 135d ja Tähe tn 135f kruntide detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda kruntidele äri-, tootmis- ja laohoonete rajamise võimalusi.

Planeeringuala suurusega 20 000 m<sup>2</sup> asub Ropka tööstuse linnaosas Tartu linna üldplaneeringu kohaselt väike- ja äriettevõtete maal.

#### 1.2 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 01. 10.2013. a korraldus nr 983.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu Linnavalikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1261 kehtestatud Tähe 135 detailplaneering.

#### 1.3 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ Metricus 2013.a veebruaris (töö nr 13G6245).

#### 1.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas Ropka tööstusrajoonis krunte Tähe 135D ja 135F. Krundil Tähe 135D asuvad kaks kokkuehitatud äri/laohoonet ning üks eraldiseisev hoone. Lisaks on krundil avatud kõvakattega laoplatz. Krundil Tähe 135F asub üks äri/laohoone. Kõik hooned on ühekorruselised. Parkimine toimub krundil. Hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Haljastust (sh kõrghaljastust) asub planeeritud kruntide piiriäärsetel aladel. Suuremad haljasalad asuvad krundil Tähe 135F. Planeeringuala maapind on tasane, suurim kõrguste vahe on ca 2 m.

Tähe tn 135f krundile ulatub osaliselt Tähe tn 137 krundil paiknevate puurkaevude 30-meetrine sanitaarkaitseala. Planeeringualale ulatub osaliselt Tartu linna reoveepuhasti kuja. Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määruse nr 171 "Kanaliseerimisvõrkude veekaitseõuded" § 3 lg 5 kohaselt võivad kuja piires asuda tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral.

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel nr 2 Olemasolev olukord.



### **1.5 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu linnapiiri lähistel Ropka tööstusrajoonis. Kontaktvööndis asuvad peamiselt äri- ja tootmismaa krundid (gaasikontor, vee-ettevõtte ja reoveepuhasti ning teised tootmis- ja äriettevõtted).

Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks väike – ja äriettevõtete maa.

Juurdepääs planeeringualale toimub Tähe tänavalt. Tähe tänav on planeeringuala lõigus tupiktänav. Jalgteed on Tähe tänaval välja ehitatud osaliselt.

Vaata ka joonist Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

## 2 Planeerimise lahendus

### 2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

### 2.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

### 2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*. Planeeringualast Ringtee tn suunal asuvad hooned tänaväärsel krundipiiril, teisel pool aga tagasiastega. Kuna planeeringuala juures asub tänava ehitusjoone üleminekuala ei ole planeeringuga kohustuslikku ehitusjoont määratud.

### 2.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale säilib olemasolevas asukohas.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Tänava maa-alal on kavandatud vastavalt varem kehtestatud detailplaneeringutele parkimine 0 kraadise nurga all. Kuna planeeringuala asub äärelinnas tuleb vastavalt linnatänavate projekteerimismõistetele (EVS 843:2017) rakendada parkimismõistetele vähima lubatud väärtusena. Vastavalt mõistetele tuleb krundile rajada iga 90 m<sup>2</sup> tootmis- ja laohoone brutopinna kohta vähemalt 1 sõiduauto parkimiskoht ja iga 200 m<sup>2</sup> kohta 1 jalgratta parkimiskoht. Jalgrattaparkla on kavandatud Tähe 135D ja 135F kruntide peale ühine ning paikneb krundil Tähe 135F, mistõttu tuleb seada vastav servituut.

Põhijoonisel on esitatud võimalik parklate asukoht ja asetus. Täpne parklate paigutus ja parkimiskohtade arv tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt mõistetele. Parkimiskohti ei ole lubatud rajada haljasala tingmõistega tähistatud alale. Põhijoonisel on esitatud eraldi tingmõistega teenindusala, mille ulatuses toimub kauba (laenutatavate esemete) laadimine transpordivahendisse (auto, järelkäru, kaubik, veoauto jne). Klienditeeninduse liiklusala tuleb tähistada sillutisel teekattemõistestusvärvi.

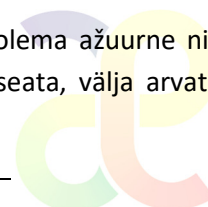
Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

### 2.5 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuga on esitatud säilitatav, likvideeritav ja planeeritud haljastus. Likvideeritavaks on märgitud valdavalt hoonestusalal ja sellele liiga lähedal kasvavad puud.

Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10 % krundi pindalast. Joonisel tähistatud haljasala Tähe 135D krundil 11% ja Tähe 135F krundil 35 %. Uushaljastust võib rajada haljasala tingmõistega tähistatud alale lisaks planeeringus esitatule. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid.

Tänavapoolsele krundipiirile võib rajada kuni 2 m kõrguse piirde. Piirde peab olema ažuurne ning materjalina kasutada metalli. Kruntidevaheliste piirde rajamisel piiranguid ei seata, välja arvatud



juurdepääsuservituudi ala, kus piirete rajamine toimub servituudiosapoolte kokkuleppel. Täpne lahendus tuleb määrata projektiga.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

## **2.6 Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks on TP2. Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Uute hoonete tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus lähtuvalt täpsest kasutusotstarbest, planeeringuga ei määrata täpseid tulepüsivusklassi nõudeid.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevate hüdrantidega.

## **2.7 Tehnovõrgud**

### **2.7.1 Olemasolev olukord**

Planeeringualal on rohkelt mittetöötavaid vanu tehnovõrke. Täche 135F krundile ulatub Täche 137 kinnistul asuvate puurkaevude sanitaarkaitseala (30 m).

### **2.7.2 Veevarustus**

Planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 21.03.2013. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/346.

Täche 135D kinnistu on käesoleval ajal veega varustatud Täche tn DN 200 veetorustikust rajatud De 40PE veetoru kaudu. Kogu kinnistu tuleb veega varustada olemasoleva veeühenduse kaudu. Vajadusel tuleb olemasoleva veeühendustoru läbimõõtu suurendada.

Täche 135F kinnistu veevarustus toimub vastavalt krundiomanike omavahelisel kokkuleppele Täche tn 135D kinnistu veevarustusest. Juhul kui perspektiivis soovitakse rajada eraldi liitumine tuleb see lahendada projektiga.

### **2.7.3 Kanalisatsioon**

Planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 21.03.2013. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/346.

Planeeringuala läbib Ülenurme vallas asuvaid kinnistuid teenindav kanalisatsioonitorustik DN 500, mis jääb kavandatava hoonestusala alla ning tuleb sealt välja tõsta avalikule maale. Torustiku uus asukoht on planeeritud Täche tänavale ning Tartu linna ja Ülenurme valla piirile. Täpne lahendus koostatakse projekteerimisel.

Täche 135D kinnistu reovesi on planeeritud juhtida kinnistul asuva olemasoleva ühendustorustiku kaudu Täche tänava DN 500 kanalisatsioonikollektorisse.



Tähe 135F kinnistu reovesi juhitakse vastavalt krundiomanike omavahelisele kokkuleppele Tähe 135D kinnistul asuvasse kanalisatsioonitorustikku. Juhul kui perspektiivis soovitakse rajada eraldi liitumine tuleb see lahendada projektiga.

#### **2.7.4 Sademevesi**

Planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 21.03.2013. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/346.

Krundisene sademeveetorustik koos restkaevudega on krundil lahkvoolsena välja ehitatud. Kuna Tähe tänaval puudub lahkvoolne kanalisatsioon suubub sajuvesi ühisvoolsesse torusse. Enne tänavatorustiku suunamist juhitakse sajuvesi läbi õlipüüdu.

OÜ Akvalius (töö nr VK-1028) poolt on Tähe tänavale projekteeritud linna piiril asuvasse kraavi suubuv sademeveetorustik D 400. Planeeringuala sademevesi on kavandatud juhtida Tähe tänavale projekteeritud torustikku. Projekteeritud torustik on kajastatud planeeringulahenduses.

Tähe 135F sademevesi juhitakse vastavalt krundiomanike omavahelisele kokkuleppele Tähe 135d sademeveetorustiku kaudu tänava sademeveetorustikku.

#### **2.7.5 Elektrivarustus**

Olemasolev elektrivõimsus krundil on piisav. Uute hoonete elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil.

Krundi valgustus lahendatakse projektiga. Soovitav on kasutada hoone külge paigaldatavaid valgusteid.

Tänaval säilib olemasolev valgustus.

#### **2.7.6 Sooja- ja gaasivarustus**

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu järgi kaugküttepiirkonnas. Olemasolevate hoonete kütmiseks kasutatakse gaasi. Olemasolevate hoonete gaasiga kütmist võib jätkata. Uute hoonete kütmine on planeeritud kaugkütte baasil.

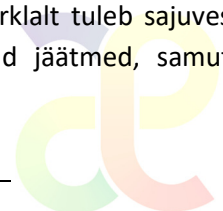
Tähe tänaval olev kaugküttetorustik on amortiseerunud ning see tuleb rekonstrueerida. Täpne lahendus tuleb teostada projekteerimisel.

#### **2.7.7 Sidevarustus**

Kruntidel olemasolev sidevarustus säilib. Uute hoonete sidevarustus lahendatakse olemasoleva baasil.

### **2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti



olmejätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jätmete äraveedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Planeeringualale ulatub kahe puurkaevu veehaarde sanitaarkaitseala (30 m). Sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud heintaimede niitmine ja veeseire.

Planeeringualale ulatub Tartu linna reoveepuhasti kuja (300 m). Reoveepuhasti mõjupiirkonnas paiknemise peamiseks negatiivseks teguriks on õhureostus. Reoveepuhasti kujasse tohib rajada vaid tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooneid.

## 2.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid. Planeeritav orienteeruv hoone ±0.00 on Tähe 135D krundil 44.00-45.50 ja Tähe 135F krundil 44.50-45.00.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015 a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otsatarvete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

12200 Büroohooned

12300 Kaubandus- ja teenindushooned

12400 Transpordihooned

12500 Tööstus- ja laohooned

## 2.10 Servituudid

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1**

Servituudid		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Tähe 135D	isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitoru – võrgu valdaja Sademeveetoru - võrgu valdaja Veetoru – võrgu valdaja Sidekaabel - võrgu valdaja Gaasitoru - võrgu valdaja Elektrikaabel – võrgu valdaja Kaugküttetoru – võrgu valdaja
Tähe 135F	isiklik kasutusõigus	Elektrikaabel – võrgu valdaja
Tähe 135D	juurdepääsuservituut	Tähe 135F

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud joonisel nr 5 *Maakasutus ja kitsendused*.



### 2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 2.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### 2.13 Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks. Sademeveekanaliseerimise ehitab välja planeeritud kruntide igakordne omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.





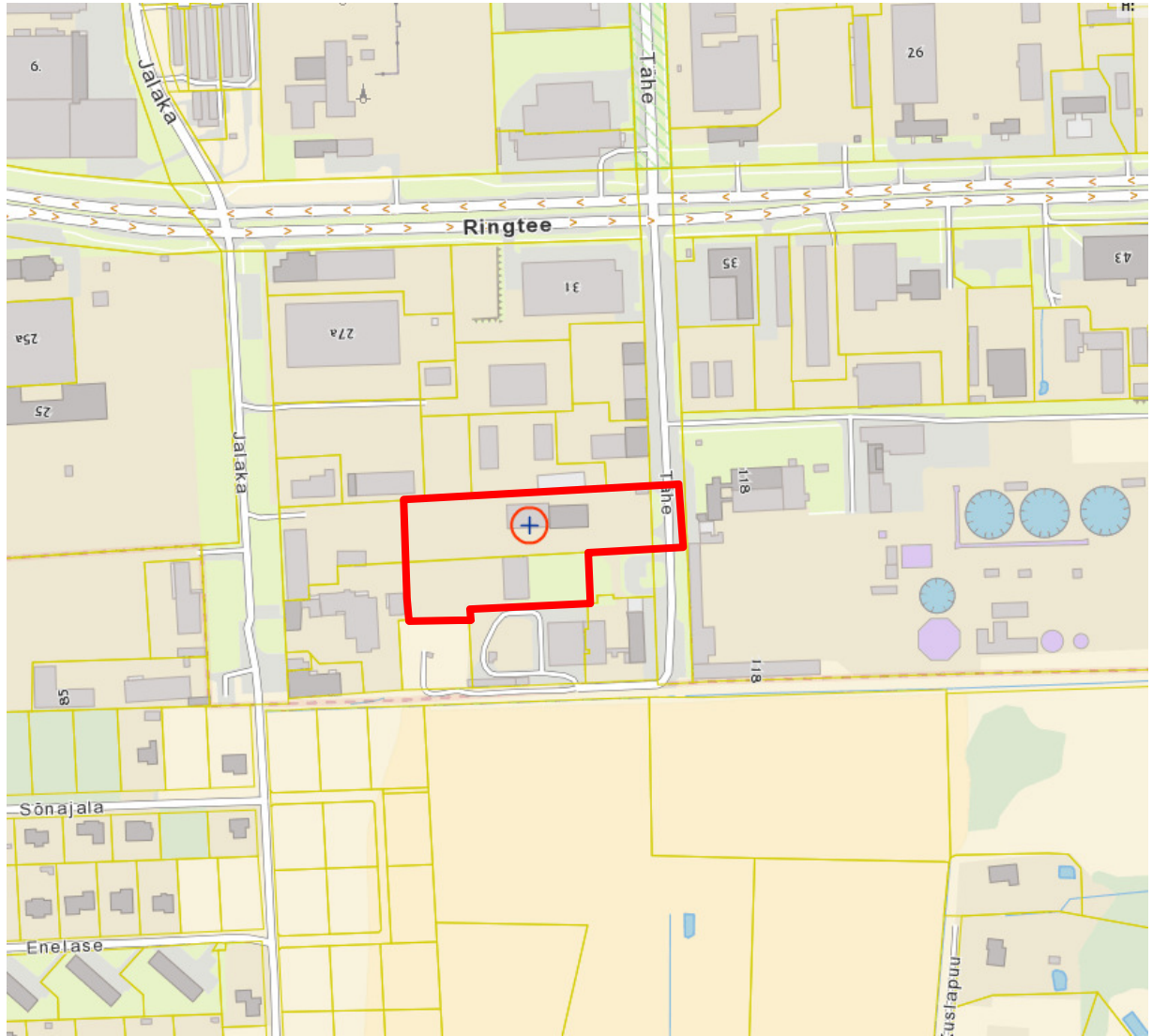
## **B JOONISED**

---

- 1 Situatsiooniskeem**
- 2 Olemasolev olukord**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**
- 4 Põhijoonis**
- 5 Tehnovõrgud**







Joonis 1. Situatsiooniskeem