

## Pirni tn 2 krundi detailplaneeringu eskiislahendus

Tartu linn



Töö nr: 1817DP1

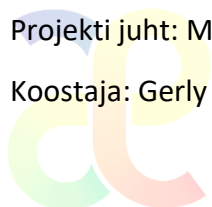
Tartu 2018

Esilehel: väljavõte maa-ameti ortofotost hoonetega, [xgis.maaamet.ee](http://xgis.maaamet.ee)

Tellijä: Jaagor Grupp OÜ

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja: Gerly Toomeoja



## Sisukord

1. Üldosa ja analüüs .....	5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus .....	5
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
1.4. Geodeetiline alusplaan .....	6
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid .....	6
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine .....	6
2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1. Juurdepääs avalikule teele .....	7
2.2.2. Veevõrk.....	7
2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	7
2.2.4. Küttevõrk .....	7
2.2.5. Elektrivõrk.....	7
2.2.6. Sidevõrk .....	7
2.2.7. Välisvalgustus .....	7
2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine .....	8
2.6. Kujade määramine.....	8
2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine .....	8
2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	9
2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine .....	9
2.10. Planeeringu rakendumine .....	9
3. Koostöö .....	10
4. Graafiline osa ( <i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i> ) .....	10





## 1. Üldosa ja analüüs

### 1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017 korraldusega nr 1213. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks või uute väikeelamute rajamiseks.

### 1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Pirni tn 2 krunt suurusega 3152 m<sup>2</sup> asub Tammelinna linnaosas. Krundi kasutamise olemasolev sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa. Krundil asub endine kahekorruseline õppehoone, parklaala ning haljasala koos kõrghaljastusega. 1989. a kasutusele võetud hoone ehitisealune pind on ehitisregistri andmetel 687,6 m<sup>2</sup>, suhteline kõrgus on 7,8 m, korruselisus 2 ja maht 4975,2 m<sup>3</sup>. Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 16. detsembri 2004. a otsusega nr 377 kehtestatud Pirni 2 detailplaneering, millega on määratud krundi sihtotstarbeks ühiskondlike hoonete maa, hoonete alune pind on 754 m<sup>2</sup>, korruselisus 2, suurim lubatud hoonete arv 1.

Planeeringuala on tasane ning Pirni tn 2 krundil asub puuderivi krundi lõunaküljes ning üksikud puud nii krundi ida- kui põhjaosas. Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi ega ulatu alale nende kaitsevöönd. Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad kaitsealuste liikide elupaigad ja loodusvarad. Kitsendustest ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, sest krundi läbivad Elektrilevi OÜ elektrimaakaabelliinid ning krundil asub Pirni 2 peakilp Soinaste 246: (Veeriku).

Krundil on ühendus vee- ja kanalisatsioonitorustikuga, elektrikaablitega, kaugküttetorustikuga ning drenaažitorustikuga. Krundi läbib sidetrass. Pirni põigul on olemas sajuveekanalisatsioon.

### 1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pirni tn 2 väikeelamu maa-alal (EV), mis on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega (nt mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid jne) maa-ala. Väikeelamu maa-alal on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine juhul, kui hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning täidetud on üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta.

Planeeringuala asub piirkonnas (asutusüksusel TM6), kus valdavalt on hoonestuse tüübina levinud kahekorruselised üksikelamud ja ridaelamud. Pirni tn 2 olemasolev hoone asub elamurajooni keskel suletud iseloomuga õuealal, krundi ümbritsevad kahekorruselised üksikelamud. Üldplaneering seab eesmärgiks Tammelinnale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadiga ja -tihedusega hoonestuse arenemise.

Kontaktvööndi juhtfunktsioonid on peamiselt väikeelamu maa-ala, korterelamu maa-ala ning ühiskondlike hoonete maa (koolieelse lasteasutuse maa-ala (Tartu Lasteaed Tõruke), kooli maa-ala (Tartu Tamme kool), kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala (Tammelinna raamatukogu)), neile sekundeerivad puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala (lähim neist Õuna tänaval, mõnevõrra eemal asub Tamme staadion), raudtee maa-ala, roheala (Sanatooriumi park), tänavaga maa-ala (Riia tn, Soinaste tn, Raudtee tn ja Aardla tn), tehnoehitiste maa-ala, kalmistu maa-ala (Pauluse kalmistu) ning ärimaad (kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala Riia tänavaga ja Ringtee ääres, väikeettevõtluse ja

-tootmise maa-ala raudtee ja Aardla tänava ääres ning äri- ja teenindusettevõtte-ala Suur-Kaare ääres). Lähimad bussipeatused asuvad Soinaste tänaval.

#### **1.4. Geodeetiline alusplaan**

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on Maainsener OÜ juulis 2017 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO 4935). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on antud L-Est 97 süsteemis ning kõrgused Balti 1977. aasta kõrgussüsteemis (BK77).

#### **1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 28.11.2017 korraldusega nr 1213.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a määrusega nr 494;
- *Krundi Pirni 2 detailplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16. detsembri 2004. a otsusega nr 377.

## **2. Planeeringulahendus**

### **2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine**

Pirni tn 2 katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

Pirni tn 2 krundi detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks või uute väikeelamute rajamiseks. Planeeringu koostamise käigus on jõutud tulemuseni, et optimaalne lahendus on rekonstrueerida olemasolev hoone uute väikeelamute rajamise asemel.

Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Krundile kavandatakse üks mitme korteriga või ridaelamuboksiga hoone. Hoone elamuks rekonstrueerimisel kvaliteetse tulemuse võimaldamiseks on planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind 700 m<sup>2</sup>, mis lähtub olemasoleva hoone ehitisealusest pinnast (allikas: Ehitisregister) ning võimaldab vajadusel hoone mitmekesistamist põhijoonisel näidatud hoonestusala piires. Ehitisealune pind sisaldab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Suurim lubatud maapealsete korruste arv on kuni 2 ning maa-aluste korruste arv kuni 1.

Krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on väikeelamumaa, kus Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on lubatud kolme ja enama korteriga kuni kahekorruselise elamu ehitamine tingimusel, et hoone sobitub piirkonna hoonestuslaadiga ning on täidetud üldplaneeringuga määratud nõuded parkimise ja haljastuse kohta. Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on planeeritud hoone ehitise kasutamise lubatud otstarve 11220 kolme või enama korteri elamud.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda olemasoleva hoone ehitisealusest pinnast ja absoluutkõrgusest.

## **2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine**

### **2.2.1. Juurdepääs avalikule teele**

Juurdepääs krundile toimub Pirni tänav T1-lt (katastritunnus 79504:064:0015) Pirni põik T1 kaudu (79504:065:0025). Sissesõit krundil asuvasse parklasse on valitud vahetult Pirni tänava juurest, et häirida võimalikult vähe Pirni põigu eramute omanikke. Pirni tn 2 krundi kasutamisega ei kaasne täiendavat liikluskoormust Pirni põigu eramute juures.

### **2.2.2. Veevõrk**

*Esitatakse planeeringu edasises etapis.*

### **2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine**

*Esitatakse planeeringu edasises etapis.*

### **2.2.4. Küttevõrk**

*Esitatakse planeeringu edasises etapis.*

### **2.2.5. Elektrivõrk**

*Esitatakse planeeringu edasises etapis.*

### **2.2.6. Sidevõrk**

*Esitatakse planeeringu edasises etapis.*

### **2.2.7. Välisvalgustus**

*Esitatakse planeeringu edasises etapis.*

## **2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine**

Planeeritud krundile kehtib väikeelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused: suurim täisehitusprotsent on üle 900 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 25%. Hoone suurimaks kõrguseks on kuni 8 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Ehitusala määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestusstruktuuri (või rütmi). Üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5 m, kuid antud juhul on see lubatud krundi lääneosas, kus juba olemasolev hoone on Pirni põigule lähemal kui 5 m. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljöösse maksimaalse kõrgusega 0,8-1,2 m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

## **2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine**

Planeeringuala asub rahulikus piirkonnas, Tammelinna linnaosas, Soinaste ja Lemmatsi tänava vahelisel väikese liikluskoormusega Pirni tänava ääres. Planeeritud krundile toimub juurdepääs Pirni tänavalt Pirni põigu kaudu, mis ümbritseb planeeritavat krundi lääne- ja lõunaküljes ning teenindab ühtlasi ka kõrvalolevaid eramukrunte. Planeeritava krundi teenindamine mootorsõidukitega toimub vahetult Pirni tänava ääres ning puudub vajadus kasutada Pirni põiku suuremas ulatuses kui paarkümmend meetrit.



Tänavate kõrgusarve ei planeerita muuta.

Sõiduautide parkimine on ette nähtud krundisisesele, mille tarbeks on planeeritud parkimiskohad nii elanikele (20 kohta) kui külalistele krundi Pirni tänava poolsele küljele, mis tagab selle, et Pirni põigule ning sealsetele kruntidele ei teki täiendavat liikluskoormust ning parkimine ei ole ümbritsevatele Pirni põigule kruntidele visuaalselt silmapaistev.

Parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt standardile EVS 841 Linnatänavad arvestusega üks jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> korteri brutopinna kohta ning üks autode parkimiskoht korteri kohta ja iga kümne parkimiskoha kohta näha ette üks auto lisaparkimiskoht. Planeeringu põhijoonisel on esitatud põhimõtteline parkimislahendus mahuga 20+2 auto parkimiskohta. Täpne parkimislahendus esitatakse edasisel projekteerimisel.

Kõik jalgratta parkimiskohad, mille võib katustada, peavad võimaldama raamist lukustamist. Jalgrataste osalise parkimise võib lahendada hoone mahus esimesel korrusel. Samuti tuleb tagada jalgrataste, lastekärude jms hoiuvõimalus siseruumis.

## 2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundile parkla rajamiseks ning hoone(te) ehitamiseks on lubatud likvideerida kuni 6 puud (esitatud joonisel 4).

Kõrghaljastust projekteerida sellises mahus, et vähemalt 10% krundi pindalast oleks kaetud kõrghaljastusega. Kogu haljastuse osakaal peab olema vähemalt 30%. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala.

Kõrghaljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades ümbritsevast (hooned, parkla, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi kasvuruumi ja -koha osas. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada haljastuse säilimine planeeringala ümbruses.

Krundile planeeritud mänguväljak on paigutatud vaiksemasse ja privaatesmasse aiaossa krundi kaguosas.

## 2.6. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav seinosa vastama tuletõkke nõuetele.

## 2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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 ja kõnniteed.

### **2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine**

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt, parklalt ja krundilt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Parkla sademevee puhastamiseks kasutada õli-liivapüüdurit. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

### **2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine**

*Servituudi seadmise vajaduse üle otsustatakse planeeringu edasistes etappides.*

### **2.10. Planeeringu rakendumine**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu rakendumisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike sademeveekanaliseerimise, juurdepääsuteede, haljastuse, välisvalgustuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrguliinide ja tehnorajatiste väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi 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 kohe.



### 3. Koostöö

*Esitatakse planeeringu edasistes etappides.*

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1			
2			
3			
4			

### 4. Graafiline osa (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:5000
2.	Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:5000
3.	Olemasolev olukord	M 1:500
4.	Eskiislahendus	M 1:500
5.	Tehnovõrgud ( <i>esitatakse edasises etapis</i> )	M 1:500

