

**Tähe 98 krundi  
DETAILPLANEERING**

**Tellija:**

AS Agerinvest  
Mart Avarmaa  
Vanemuise 21a, Tartu

**Planeerija:**

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ  
arhitekt Jüri Siim  
tel. 7427 839, Kuperjanovi 16, Tartu  
registri nr. 10085374

<b>SISUKORD</b>
-----------------

<b>Seletuskiri.</b>	lk. 2-8
Tänavate põiklõiked	lk. 9
Kooskõlastuste kokkuvõte	lk. 10
<b>Joonised.</b>	lk. 11-17
1. Situatsiooniskeem	M 1:10000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4. Planeeringu põhikaart	M 1:500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	“
6. Tehnovõrkude planeering	“

## SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 23. november 2004.a. korraldusega nr 1942 kinnitatud lähteülesandele. Detailplaneering on koostatud AS Agerinvest tellimisel sooviga täpsustada Tähe 98 krundi ehitusõigust 1. korruse äripindade laiendamise ning kortermaja ehitamise eesmärgil.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringus maakasutuse sihtotstarve krundil osaliselt korterelamumaaks ning lubatud maksimaalseks korruste arvuks kuni 7 korrust.

### 2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

- Planeeritava ala pindala on ca 4700 m<sup>2</sup>. Lisaks Tähe 98 krundile on planeeringualasse haaratud külgnevad Tähe ja Teguri tänavate lõigud. Planeeritava ala asub Taga-Karlova linnajaos, külgnedes Forseliuse pargiga põhjast ning idast.
- Tähe 98 krundi pindala on 3419 m<sup>2</sup>; maakasutuse sihtotstarve on ärimaa.
- Planeeringualal puuduvad igasugused kitsendused. Kõrvalasuvas pargis, ca 60 m kaugusel asuvad kaitsealused põlispärnad ning riikliku kaitse all olev ajaloomälestis - Forseliuse seminari mälestuskivi.
- Senised kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta - puuduvad.
- Krundil asub ehitisluba omav 2-korruselise ärihoone, mille 1. korrusel on sporditarvete ja mööblifurnituuri kauplused. 2. korrusel on bowlingusaal ja jõusaal. Tähe tänava ääres asuvad krundi piires bussiootekoda ning ajaleheputka.
- Kaitsealused üksikobjektid - puuduvad.
- Võimalikku keskkonnaohtu kujutavad ehitised – puuduvad.
- Planeeringuala geodeetilise alusplaani koostas OÜ Tartu Kinnisvara Grupp, töö nr M-104-04 detsember 2005.



Foto detailplaneeringualale läänest, Teguri tänavalt.

### 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

- Detailplaneeringuala lähiümbruses olevad tänavad on kaherealised kahesuunalise liiklusega tänavad. Tähe tänav on jaotustänav, Teguri tänav suunaga Turu tänavale-veotänav. Sissesõidud Tähe 98 krundile on nii Tähe kui ka Teguri tänavalt. Tähe tänaval, krundi piiril on bussipeatus. Et üle tänava asub Forseliuse gümnaasium ja lähikonnas mitmed ärihooned, siis on nii jalakäijate kui ka sõidukite liiklus keskmisest intensiivsem. Põhilised liiklusvoolud on piki Tähe tänavat ning Teguri tänaval Tähe-Turu vahelises lõigus.

- Kontaktvööndi kruntide struktuur on mitmekesine: suuremad kinnistud on koolimajal ning pargil; väiksemad aga ühepereelamutel Teguri tänava ääres. Naabruses asuvad endised suurtootmise all olnud krundid on tükeldatud ning omandavad uusi funktsioone. Planeeritava krundi suurus on keskmine.

Hoonestuse tüübilt leiab naabruses samuti väga erinevaid näiteid: 24m kõrgune kaldkatusega 4-korruseline koolimaja on lähiümbruse dominant. Samas on lõunasuunas asuvad endise lihakombinaadi tootmishooned veelgi kõrgemad. Teiselpool Teguri tänavat asuvad ärihooned on 4-korruselised, lamekatustega ja ca 14m kõrgused. Teisel pool parki asuvad Estiko kompleksi ca 12m kõrgused tootmishooned ning 3-korruseline E-kaubamaja. Teguri tänava lõunakülje väikeelamud on 2-korruselised valdavalt kaldkatustega. Teiselpool sadamaraudteed Ropkamõisa linnajao korterelamute piirkonnas on aga 5-9 korruselised hooned.

Ühtne ehitusjoon ümbruskonnas puudub- eramud on traditsiooniliselt 5m taandastega krundipiirist; koolimaja paikneb keset krunti; äri- ja tootmishoonete paiknemine on tänavajoone suhtes erinev.

### 4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga ei muudeta Tähe 98 krundi pindala, mis jääb endiselt **3419 m<sup>2</sup>**.

Vastavalt linnavalitsuse ettepanekule muudetakse aga krundi lääne- ja põhjapiire seoses vajadusega kruntida bussiootepaviljon tänava maa-ala koosseisu (avalikku kasutusse planeeritud maa-ala). Planeeritud maakasutuse joonisel nr. 5 esitatud kava kohaselt moodustatakse Tähe 98 krundi arvelt 154 m<sup>2</sup> suurune krunt mis muudetakse transpordimaaks, sama suur maatükk aga lisatakse Tähe 98 krundile Tähe 98a pargi arvelt.

Tähe 98 krundi planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on:

**60% ärimaa ja 40% korruselamumaa.**

## **5. Krundi ehitusõigus**

5.1. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa ja korruselamumaa.

Detailplaneering võimaldab olemasolevale ärihoonele teha juurdeehituse kaubanduspindade laiendamiseks ning kuni **30 korteriga korruselamu**.

5.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil: **1**

5.3. Hoone suurim lubatud ehitisealne pindala: **1970 m<sup>2</sup>**

5.4. Hoone suurim lubatud kõrgus (parapeti absoluutkõrgusena): **74.50**

Detailplaneeringuga ehitusõiguse seadmise aluseks on omaniku arenduskava kohaselt koostatud eskiisprojekt, mille järgi kavandatakse juurdeehitusena olemasolevale ärihoonele:

- Min. 27- kohaline autogaraaž keldrikorrusele sissepääsuga Teguri tänava poolt
- ca 600 m<sup>2</sup> ulatuses 1. korruse kauplustele juurdeehitatavat kasulikku pinda
- 2-7. korrustele korterelamu koos sissepääsu ja hoiuruumidega 1. korrusel

## **6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

6.1. Detailplaneeringuga laiendatakse Tähe tänava maa-ala piiri Teguri tänava ristmiku suunas Tähe 98 krundi arvelt. Eesmärgiks on olemasoleva bussiootekoja, mis paikneb Tähe 98 krundil, aluse maa ning kõnnitee kruntimine tänava koosseisu. Teguri tänava poolt jääb tänava piir samaks. Tähe 98 krundiga piirnevale osale on ette nähtud teha kõnnitee ja sõiduteele lisaraja võimalus. Olemasolevad ja rajatavad kõnniteed on muutuva laiusega: 2,8-7,5 m. Teede ja platside projekteerimisel tagada jalakäijate ohutus krundile sisseväljasõidu kohtades.

6.2. Tähe tänava ristprofiili ja ristmiku kõrgusarvu muutmist ei ole ette nähtud. Teguri tänaval on ette nähtud ca 50 m ulatuses enne ristmikku rajada eraldusriba ning pöördetada et leevendada jalakäijate ja sõidukite liiklemist ristmikul.

6.3. Liikluskorralduse põhimõtted. Autoliiklus jaotustänavana toimival Tähe tänaval on tiptundidel küllaltki tihe, tekitades sageli Teguri tänavale ristmiku taha pika järjekorra. Olukorra leevendamiseks on planeeritud lisarada otsesõiduks ja parempöördeks. Võimaluse korral oleks otstarbekas paigaldada ristmikule ummikute vältimiseks valgusfoor. Piki Tähe tänavat kulgeb ühistranspordi marsruut ning kummalgi pool ristmikku on ka bussitaskud. Tähe tänava laiendamine ei ole võimalik. Kergliikluse sõidurajad puuduvad. Detailplaneeringuga on kavandatud kõrvalasuvasse parki piki krundi idapiiri rajada

kõnnitee, mis juhib praegu otse krundile suunduvad teerajad kõrvale olemasolevatele kõnniteedele. Pargiteede täpsem asend määratakse pargi projektiga.

6.4. Parklate asukohad ja kuju. Planeeringuala asub vahevööndis. Vastavalt normatiivile on 30 korteriga elamule ette nähtud koos külalise kohaga minimaalselt 25 autokohta. Detailplaneeringuga on Tähe 98 krundile ette nähtud minimaalselt 51 sõiduauto parkimiskohta. Kuni 28 sõiduautot saavad seisukoha hoonealuses garaažis (elanikud ja külalised), ning 24 parklakohta avaparklana krundi lõuna- ja põhjaosas. See rahuldab ette nähtud minimaalse parklakohtade arvu hoonesse kavandatud äripindadele. Arvestades kaupluste ning teisel korrusel asuvate spordipindade kasutuse koormust erinevatel kellaaegadel, on planeeritud parkimiskohtade koguarv krundil piisav kavandatud mahuga hoonestuse funktsioneerimiseks.

6.5. Krundile sisse- ja väljasõitude asukohti on kaks: olemasolev pääs Tähe tänavale ning juurdepääs Teguri tänavalt. Üle kõnnitee sissesõitude projekteerimisel ja ehitamisel tagada meetmed jalakäijate ohutuks liiklemiseks. Ristmiku lähistel ning pargi suunas on väljasõidukeelu ala. Tähe tänava liikluskorraldusega tähistada vasakpöörde keeld juurdepääsuks krundi loodeosale.

6.6. Projekteerida üks inva-parkimiskoht ning tagada puuetega inimeste pääs nii kauplustesse kui ka korteritesse vastavalt normidele.

## **7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Planeeringuala paikneb vahetult Forseliuse pargi kõrval. Pargis kasvab mitmekesine kõrghaljastus, kaasaarvatud kaitsealused põlispärnad.

7.1. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Krundi idaosas oleval haljasalal kasvab 7 suuremat puud. Kolm puud mis kasvavad kirdenurgas on säilitatavad, kolm puud jääb planeeritud hoone alla ning likvideeritakse. Likvideeritakse ka Teguri tänava poolne mitmeharuline puu, mis jääb sissesõiduteele ette.

7.2. Krundi kirdenurka on planeeritud säilitatavate puude ümbrusesse haljasala. Sinna on ette nähtud ka laste mänguväljaku rajamine.

7.3. Krundi põhja- ja idapiirile on ette nähtud paigaldada kuni 1,4 m kõrgune läbipaistev metallpiire. Eesmärk on tagada hooviparkla ja õueala privaatsus. Krundi lõuna- ja läänepiirile ei ole piirdeid ette nähtud, krundi loodenurka suubuva pargitee sulgemine on keelatud.

7.4. Vaatesuundasid varjavat kõrghaljastust ei ole ette nähtud.

7.5. Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Krundi pinda ei ole ette nähtud oluliselt muuta. Maapinna langus ida suunas ca 1,5 m on ära kasutatud hoonealusesse garaaži autode suunamiseks, seega puudub vajadus hoonevälise süvendatud kaldtee tegemiseks. Vähesel määral, lubatud kallete piires tuleb planeerida parklat ja kõnniteed hoone lõunapoolse sissepääsu ees, et tagada astmeteta sissepääs äripinnale. Krundi põhjapoolsesse külge rajatava parkimisplatsi vertikaalplaneeringuga tuleb tagada sadevete kogumine ning suunamine läbi õlipüüdja kanalisatsioonivõrku. Sadeveed hoone katustelt ning kõvakattega platsidelt koguda krundile rajatavasse sadeveekanalisatsiooni ning suunata Teguri tänava kanalisatsioonivõrku.

**8. Ehitistevahelised kujad.** Krundile on planeeritud üks hoone, vajadus kujade järele puudub sest naaberkrundil hoonestust ei ole. Hoone tulepüsivuseks projekteerida TP1.

### **9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

9.1. Olemasolev olukord: Tähe 98 hoone on ühendatud linna veevärgiga ja kanalisatsiooniga, side- ja elektrivõrguga ning gaasitrassiga. Hoone kütmine toimub lokaalse gaasikatlamaja baasil. Tähe ja Teguri tänavatel ning Tähe 98 krundil on olemas tänavavalgustus. Piki Teguri tänavat kulgeb kaugküttemagistraal, elektri- ja sidekaablid, gaasi-, vee- ja kanalisatsioonitorustikud. Tähe tänaval on side- ja elektriliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

9.2. Planeeritud hoone tehnovarustuse põhimõtteline lahendus ja arvestuslikud põhinäitajad.

Kavandatud hoonemahu juurdeehitamiseks on vajalik ümber paigutada või likvideerida hoone alla jäävad madalpingekaablid ning olmekanalisatsioon. Olemasolev gaasikatlamaja likvideerida ning projekteerida ühendus kaugküttevõrguga. Olemasoleva Teguri tänava torustikust DN150/280 teha ühendus projekteeritavasse soojasõlme. Hoone katustelt ning parkimisaladelt kogutav sadevesi juhtida linna kanalisatsioonivõrku, kusjuures parkimisala sadeveed juhtida läbi õlipüünise. Elektri-, side- ja veevarustuse ning kanalisatsiooni ühendusteks kasutada olemasolevaid liitumispunkte mis tuleb vajadusel renoveerida.

Arvestuslikud tarbimisvõimsused:	kütte võimsus -	650 kW
	veetarbimine -	25 m <sup>3</sup> /ööpäevas
	peakaitse -	250 A

## 9.3. Planeeringu algatamise eelsed ja kavandatavad tehnovõrgud planeeringualal:

	<i>Veetorustik</i>	<i>Olmekan.</i>	<i>Sadevee-kanalisa-tsioon</i>	<i>Kaugküte</i>	<i>Gaas</i>	<i>Sidekanali-satsioon</i>	<i>Kõrgepinge kaabel</i>	<i>Madalpinge kaabel</i>
<b>Kokku</b> Olemasolev/ rajatav	Olemas / -	Olemas / -	Olemas / 76m	Olemas / 11m	Olemas / -	Olemas / -	Olemas / -	Olemas / 139 m (ümbertõs- tetav kaabel)
<b>sh. rajatav tänavatel ja pargialal</b>	0	0	14 m	0	0	0	0	98 m

**10. Keskkonnatingimused**

Detailplaneeringuga kavandatu ei tekita ohtu keskkonnale. Olmejäätmed sorteerida ja koguda krundi piires asuvasse konteineritesse ja teisaldada vastavalt kehtivale korrale. Kruntidel ja nendega piirnevatel tänavalõikudel peavad olmejäätmete kogumise ja korrakohase teisaldamise tagama majaomanikud.

Kavandatud korterelamu väärtustab kohalikku keskkonda ning annab järjekordse tõe ümbruskonna arendamisele ja korrastamisele.

**11. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Samaaegselt detailplaneeringuga on koostatud eskiislahendus kinnistul ehitustegevuse arendamiseks. Kavandatud juurdeehitus liitub olemasoleva hoonega idaküljest ja on 1-7 korruselise kuni 30 korteriga elamu-ärihoone.

- Avatäited ja detailid - kasutada kaasaegseid materjale ja kujundusvõtteid kooskõlas olemasoleva hoonega.
- Lubatud korruselisus- kuni 7 korrust
- Katusekalded - lamekatused
- Katusekatte materjalid - kummibituumen rullmaterjal, käidavad katuseterrassid
- Välisviimistluse materjalid - terasprofiilplekk, polümeerkrohv, puit, klaas
- Kohustuslik ehitusjoon - säilitada olemasolevad ehitusjooned Tähe ja Teguri tänavate suhtes
- ±0.00 sidumine - juurdeehituse äripindade põrandad siduda olemasoleva 1. korruse põrandaga (abs. km 50.35), tagada puuetega inimestel otsepääsud hoonesse

**12. Servituutide vajadus**

Seada servituudid krundi läbivatele tehnovõrkudele (madalpingekaablid).



### **13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded**

Tagada tänavate, pargiteede ja kruntidel asuvate platside, teede ja hoovi valgustus pimedal ajal. Vältida hoonestuses varjatud nurgataguste moodustumist, kus puudub kontroll toimuva üle. Rakendada kaasaegseid turvasüsteeme valvetegevuseks.

### **14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Puuduvad.

### **15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.**

Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Võimalikud rakendamisega seotud kulutused kruntidel kannab krundi valdaja.

### **16. Planeeringu rakendamise võimalused**

Kõik kulutused Tähe 98 arendusprojekti (tehnovõrgud, parkimisplatsid ja haljastus) elluviimiseks teeb krundi valdaja. Tähe 98a krundile vastu Tähe 98 krundi idapiiri planeeritud pargitee projekteerib ja ehitab Tähe 98 valdaja samaaegselt juurdeehituse projekteerimisega.

Tänavate liikluskorraldusega seotud Teguri tänava ning Teguri-Tähe tänavate ristmiku ümberehituse kulud kannab Tartu Linnavalitsus vastavalt eelarveliste vahendite olemasolule.

Tähe 98 krundi detailplaneering.

## TÄNAVATE PÕIKLÕIKED

<b>KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE</b>
---------------------------------

KOOSKÕLASTATUD Tartu Linnavalitsus arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja 17. 03. 2005. a.	Allkiri.	kooskõlastusleht lk. 10b joonis 4 (põhikaart)
KOOSKÕLASTATUD Kooskõlastuslehe nr 81 tingimustel 11. märts 2005. a. Tartu LV Linnamajanduse osakonna juhataja /allkiri/		kooskõlastusleht lk. 10a joonis 4 (põhikaart)
Tartumaa Päästeteenistus juhtivinspektor Peeter Kaitsa /allkiri/ 09. 03. 2005		joonis 4 (põhikaart)
AS Tartu Veevärk poolt üle vaadatud 17. 03. 2005. a. nr 114		joonis 6 (tehnovõrgud)
Koostöö AS Fortum'iga kaugkütte ühenduse osas		e-mail, lisa nr 6
Kooskõlastatud EE AS-i jaotusvõrgu Tartu piirkonnaga tingimusel: Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt 28. 03. 2005. a. nr 150 Enn Kitsnik /allkiri/ juhtiv spetsialist Tartu Piirkond		joonis 6 (tehnovõrgud)

Tähe 98 krundi detailplaneering.

**JOONISED**