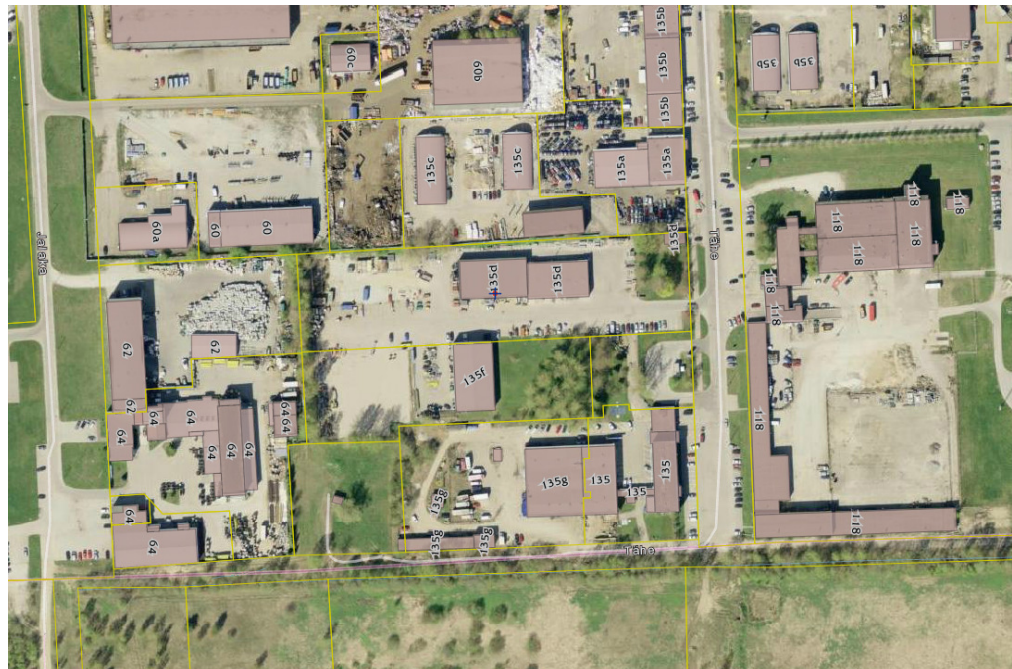


## Tähe tn 135d ja 135f kruntide DETAILPLANEERING

Tartu linn

I KÕIDE



Töö nr: 07DP13

Tartu 2013...2018

Tellijä: OÜ Vallenson, esindaja Antti Kask

Projekti juht: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Tanel Breede



## SISUKORD

|      |   |    |
|------|---|----|
| 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 ..... | 5  |
| 2    | Planeerimise lahendus.....  | 6  |
| 2.1  | Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....                                | 6  |
| 2.2  | Krundi ehitusõigus .....  | 6  |
| 2.3  | Krundi hoonestusala piiritlemine .....  | 6  |
| 2.4  | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....                        | 6  |
| 2.5  | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....                                   | 6  |
| 2.6  | Ehitistevahelised kujud .....   | 7  |
| 2.7  | Tehnovõrgud.....  | 7  |
| 2.8  | Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....              | 8  |
| 2.9  | Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....                        | 9  |
| 2.10 | Servituudid.....  | 9  |
| 2.11 | Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....                         | 9  |
| 2.12 | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....         | 10 |
| 2.13 | Planeeringu rakendamine.....  | 10 |
| 3    | Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel.....                                   | 11 |
| 4    | Joonised .....  | 12 |
| 1    | Situatsiooniskeem.....  | 12 |
| 2    | Olemasolev olukord .....  | 12 |
| 3    | Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....  | 12 |
| 4    | Põhijoonis .....  | 12 |
| 5    | Tehnovõrgud.....  | 12 |





## 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 Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsus nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 21. aprilli 1998. a korraldusega nr 1261 kehtestatud Tähe 135 detailplaneering.

### 1.3 Alusplaani

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 "Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded" § 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 lähisel 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

Tähed tn 135D ja Tähed tn 135F kinnistud liidetakse üheks krundiks.

### 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 tänav ehitusjoone üleminekuala on hoonestusala planeeritud tagasiastega ning kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud.

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

Juurdepääs planeeringualale säilib olemasolevas asukohas.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Kuna planeeringuala asub äärelinnas tuleb vastavalt Eesti Standardile Linnatänavad (EVS 843:2017) rakendada parkimisnormatiivi vähima lubatud väärtusena. Vastavalt normile 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.

Parkimiskohtade arvutusel on võetud aluseks 8000 m<sup>2</sup> suurune suletud brutopind.

| Pos nr | Suletud brutopind   | Sõiduautode parkimisnormatiiv 1/90 | Planeeritud sõiduautode parkimiskohad krundil | Jalgrataste parkimisnormatiiv 1/200 | Planeeritud jalgrataste parkimiskohad krundil |
|--------|---------------------|------------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Pos 1  | 8000 m <sup>2</sup> | 8000/90 =89                        | 90  | 8000/200=40                         | 40  |

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

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. Planeeringus on märgitud säilitatavaks 60 puud ja likvideeritavaks 30 puud (millest 9 puud asuvad hoonestusala ja 21 moodustavad krundiäärse väheväärtusliku tihedalt liitunud võradega isetekkelise uuenduse). Uusi puud on planeeritud krundile 52, seega on likvideeritavate ja istutatavate puude tasakaal positiivne.

Kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10 % krundi pindalast. Joonisel tähistatud haljasala moodustab 25% krundi pindalast, millest u 50 % on kõrghaljastatud. Krundi kagunurgas olev olemasolev kõrghaljastatud ala on planeeritud kujundada puhkealaks. Uushaljastust võib rajada haljasala tingmäärgiga tähistatud alale lisaks planeeringus esitatule. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid.

Tänavapoolsele krundipiirile võib rajada kuni 2 m kõrguse piirde. Piire peab olema ažuurne. Kruntidevaheliste piirete rajamisel piiranguid ei seata. Täpne lahendus määratakse projektis.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 Põhijoonis.

## **2.6 Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.30.2017 a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.

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

## **2.7 Tehnovõrgud**

### **2.7.1 Olemasolev olukord**

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

Planeeringualale ulatub Tartu reoveepuhasti kuja (300 m). Reoveepuhasti mõjupiirkonnas paiknemise peamiseks negatiivseks teguriks on õhureostus. Vabariigi Valitsuse 15.05.2001 a määruse nr 171 §3 (5) kohaselt võivad kuja piires asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral. Reoveepuhasti kugas tuleb krundi hoonestamiseks AS-ga Tartu Veevärk sõlmida notariaalselt tõendatud kirjalik kokkulepe.

### **2.7.2 Veevarustus**

Planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 02.01.2018. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/2.

Tähe 135D kinnistu on käesoleval ajal veega varustatud Tähe tn DN 150 veetorustikust rajatud De 40PE veetoru kaudu. Kogu planeeringuala (Tähe 135D ja Tähe 135F krundid on planeeritud liita üheks) tuleb veega varustada olemasoleva veeühenduse kaudu. Vajadusel rekonstrueeritakse olemasolev veeühendustoru suurema läbimõõduga toru vastu. Täpne lahendus määratakse projektis.

Lähim olemasolev hüdrant asub Tähe tänava veetorul Tähe 135 kinnistu kohal. Tuletõrjevee tagamiseks on planeeritud täiendav hüdrant Tähe tänavale planeeringuala juurde.

### **2.7.3 Kanalisatsioon**

Planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevärk poolt 02.01.2018. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/2.

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

Planeeringuala reovesi on planeeritud juhtida kinnistul asuva olemasoleva ühendustorustiku kaudu Tähe tänava DN 500 kanalisatsioonikollektorisse.

Kõik ehitatavate hoonete alla jäävad torustikud tuleb ehitusalalt välja tõsta, tööst kõrvaldatavate kaevude ja torustikute ümbertõstmise, lahtiühendamine ja likvideerimine määratakse projektiga.

### 2.7.4 Sademevesi

Planeerimisel on lähtutud AS Tartu Veevõrk poolt 02.01.2018. a. väljastatud tehnilistest tingimustest nr INF/2.

Sademevee eesvooluks on olemasolev Tähe tänaval asuv ning Tähe 118 kinnistut läbiv sademeveetorustik De 450. Planeeringuala olemasolev sademeveetorustik on suunatud nimetatud eesvoolu olemasoleva ühendustorustiku kaudu.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kruntidelt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Piirangud täpsustatakse tööprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parklate ja muude võimalike õlireostusega platside sademevee puhastamiseks on planeeritud I-klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku ei ole lunatud. Kõik olemasolevad sademeveeühendused reoveetorustikku tuleb likvideerida.

### 2.7.5 Elektrivarustus

Olemasolev elektrivõimsus krundil on 3x63 A. Uute hoonete elektrivarustus 3x120 A lahendatakse olemasoleva liitumise võimsuse suurendamisel. Vajadusel rekonstrueeritakse olemasolevad toitekaablid olemasolevas kaablikoridoris liitumiskilbist alajaamani Gaasi 226, mis asub naaberkinnistul Tähe 135g.

Liitumiskilbile tuleb tagada vaba juurdepääs.

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. Lisaks on soovitatav kaaluda hoonete energiavajaduse lahendamiseks päikeseenergia lahendusi, paigaldades päikesepaneeli hoonete katusele.

Tähe tänaval olev kaugküttetorustik on amortiseerunud ning see tuleb rekonstrueerida alates Tähe 135a krundi ühenduskohast (vt joonis 3). Tápne lahendus tuleb teostada projekteerimisel.

### 2.7.7 Sidevarustus

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

## 2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

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



olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu 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 reoveepuhasti kuja (300 m). Reoveepuhasti mõjupiirkonnas paiknemise peamiseks negatiivseks teguriks on õhureostus. Vabariigi Valitsuse 15.05.2001 a määruse nr 171 §3 (5) kohaselt võivad kuja piires asuda kanalisatsiooniehitiste teenindamiseks vajalikud hooned ning muud tööstus-, lao-, transpordi- ja sidehooned hoone omaniku ja vee-ettevõtja omavahelise kirjaliku kokkuleppe korral. Reoveepuhasti kujas tuleb krundi hoonestamiseks AS-ga Tartu Veevõrk sõlmida notariaalselt tõendatud kirjalik kokkulepe.

## 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  $\pm 0.00$  on 44.00-45.50.

Vastavalt majandus-ja kommunikatsiooniministri 02.06.2015 a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otsatavete 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> |
| Pos 1                   | isiklik kasutusõigus                      | Elektrikaabel – võrgu valdaja   |
| Tähe 135g               | isiklik kasutusõigus                      | Elektrikaabel – võrgu valdaja   |

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud joonisel nr 5 Tehnovõrgud.

## 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;
- konkreetseid 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.



### 3 Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

Planeeringu kootööd ja kooskõlastamist tõendavad materjalid on esitatud teises köites Lisad.

- OÜ Elektrilevi Tatjana Borševitskaja 11.05.2018 nr 0452932177.  
Tingimused:
  - Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- AS Gaasivõrgud Andrus Mulla 14.05.2018, üle vaadatud.
- AS Tartu Keskkatlamaja Ülar Roose 05.12.2017 nr 1217-7394-3797.
- AS Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 10.05.2018 nr 324.
- AS Elion Ettevõtted Aleks Kask 22.11.2017 nr 29385555.  
Tingimused:
  - Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.
  - Töid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel.
- Päästeamet
- Tartu LV LPMKA Inseneriteenistus
- Tartu LV AEO juhataja-linnaarhitekt



## **4 Joonised**

**1 Situatsiooniskeem**

**2 Olemasolev olukord**

**3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

**4 Põhijoonis**

**5 Tehnovõrgud**





Joonis 1. Situatsiooniskeem