



Ruumi Grupp OÜ  
Mäe 24, 51008 Tartu  
Reg. nr 12042771

Töö nr: 07102015

## Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneering Seletuskiri

Asukoht: Tartumaa, Tartu linn

Tellijä: Asotex Consult OÜ

Planeerija: Priit Paalo

Tartu 2016

## SISUKORD

SISUKORD .....	2
A SELETUSKIRI.....	3
1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus .....	3
2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta .....	3
3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	3
4 Planeeringu lahendus .....	4
4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.2 Seos üldplaneeringuga .....	6
4.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	6
4.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	7
4.5 Krundi ehitusõigus.....	7
4.6 Krundi hoonestusala piiritlemine .....	8
4.7 Likvideeritavad objektid.....	8
4.8 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
4.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	8
4.10 Ehitistevahelised kujad.....	9
4.11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
4.11.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	9
4.11.2 Tuletõrjevõrk .....	9
4.11.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus .....	9
4.11.4 Soojavarustus .....	9
4.11.5 Sidevarustus.....	10
4.11.6 Gaasivarustus .....	10
4.12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
4.13 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	10
4.14 Servituutide määramise vajadus.....	10
4.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused .....	11
4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
4.18 Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
Lisad .....	13
Kooskõlastused.....	13
B JOONISED.....	14

## A SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise lähtealus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 09. veebruari 2016. a korraldus nr 133 „Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

### 2 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita Tähe tn 102 (903 m<sup>2</sup>, kat nr: 79510:006:0010) ja Tähe tn 104 (2534 m<sup>2</sup>, kat. nr: 79510:006:0006) krundid ning määrata ehitusõigus osalise äripinnaga korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik soovib rajada ca 950 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga, 30 korteriga äripindadega hoone. Olemasolevad hooned soovitakse lammutada. Mõlema krundi olemasolev sihtotstarve on 100% ärimaa. Kruntide omanikuks on Asotex Consult OÜ. Planeeringuala paiknemine on esitatud joonisel 1. *Situatsiooniskeem*.

Vastavalt Agromax OÜ ja osaühing MAREMAA vahelisele lepingule vahetab osa Tähe tn 104 krundist omanikku ning liidetakse hiljem Tähe tn 102a krundiga. Selle tarbeks nähakse detailplaneeringuga ette vastava krundi osa väljakruntimine.

Planeeringuala suurusega ca 6400 m<sup>2</sup> asub Ropka linnaosas Ropka tee, Tähe ja Aardla tänavate ristmikul. Teisest küljest ümbritseb planeeringuala Ropka park.

Planeeringualale ulatub Ropkamõisa arheoloogiline miljööala, mille piires tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga vajalike uuringute iseloomu määramiseks.

### 3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ✓ Planeerimisseadus
- ✓ Tartu linna üldplaneering
- ✓ Asotex Consult OÜ poolt esitatud avaldus detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekuga.
- ✓ Tartu Linnavalitsuse 09. veebruari 2016. a korraldus nr 133 „Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.
- ✓ Tartu Linnavalitsuse 8. märtsi 2005. a korraldusega nr 326 algatatud Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneering.
- ✓ Agromax OÜ ja osaühing MAREMAA vaheline leping planeeritava POS 2 kuuluvuse osas.

- ✓ Eesti Vabariigis kehtivad seadused ja normid.

## 4 Planeeringu lahendus

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on geodeesibüroo OÜ WeW poolt novembris 2015 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-222-15). Lisainformatsiooni on saadud Tartu üldplaneeringust ning Maa-ameti geoportaalist. 3-mõõtmelised illustratsioonid planeeringualast on esitatud joonisel 7. *Illustreerivad vaated*.

### 4.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Tartus Aardla tn, Ropka tee ja Tähe tänava ristis. Ala piirneb ühelt poolt teemaaga, teiselt poolt aga Ropka pargi ja Tähe tn 102a kinnistuga. Tähe 102a kinnistu hoones asuvad autoremont ja teised väikesed ärid. Üldjoontes on planeeringuala kerge kallakuga Tähe tänavalt pargi suunas. Tähe tn asub kõrgusel 50.00 ning teisel pool planeeringuala paikneva pargi tasapind on umbes kõrgusel 46.50. Territooriumil paikneb kohati asfalt- ja killustikkattega alasid. Planeeringualal asuvad ja läbivad mitmed tehnovõrgud. Alal asuvad üksikud puud ja põõsad. Pargi poolt on planeeringuala piiratud puitaiaga.

Alal paikneb üks kahekordne lamekatusega hoone, kaks ühekordset lamekatusega hoonet ning üks ühekordne viilkatusega hoone. Kõik hooned on amortiseerunud ning kasutuseta. Olemasolev olukord on esitatud joonisel 3. *Olemasolev olukord*.



Foto 1. Vaade planeeringualale Tähe tänavalt. Foto: Priit Paalo.



Foto 2. Vaade planeeringualale pargi poolt. Foto: Priit Paalo.



Foto 3. Vaade planeeringualale Ropka teelt. Foto: Priit Paalo.

## 4.2 Seos üldplaneeringuga

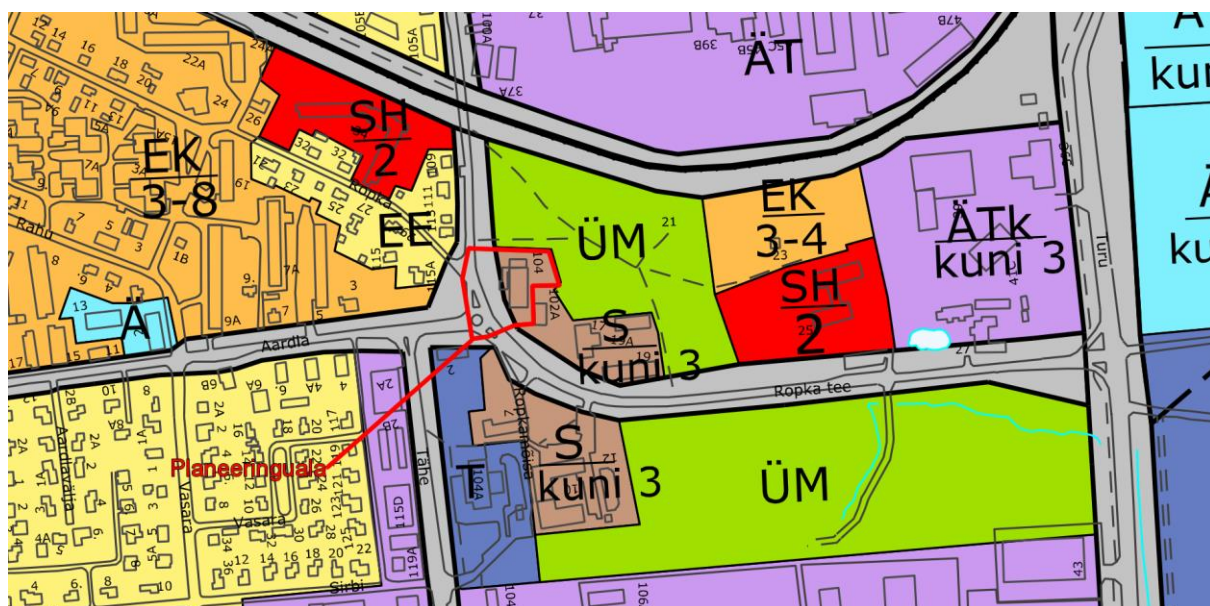
Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon segahoonestusala, lubatud suurim korruselisus on 3. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala osaliselt perspektiivses Tähe tänava koridoris.

Tartu Linnavalitsuse 8. märtsi 2005. a korraldusega nr 326 algatati Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneering. Planeeringu koostamise üheks eesmärgiks on sadamaraudtee koridori kavandatud tänavale eelprojekti täpsusele vastavate tehniliste lahenduste esitamine ning selle alusel reserveeritavate maa-alade määramine. Nimetatud planeeringuga on antud lahendus ka perspektiivse Tähe tn koridori laiendamiseks vajaliku maa reserveerimiseks kuni käesoleva detailplaneeringualani.

Eelnevat arvestades tuleb Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamisel näha ette Tähe tn koridori laiendamiseks vajaliku maa reserveerimine. Tartu linna ja Asotex Consult OÜ vahel on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud kokkulepe eesmärgiga tagada praegu Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kinnistute koosseisu kuuluva avalikuks otstarbeks vajaliku maa-ala Tartu linnale tasuta võõrandamise lepingu sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Skeem 1. Väljavõte Tartu üldplaneeringust.



## 4.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala piirneb kolmest küljest Ropka tee 21(kü tunnus 79510:006:0011), krundiga, kus paikneb park. Krunt omab sihtotstarvet 100% üldkasutatav maa. Lisaks omab ala ida suunal piiri ka Tähe tn 102a (kü tunnus 79510:006:0007, 100% ärimaa) krundiga. Naaberkrundil asub kolmekordne viilkatusega hoone. Lääne suunast külgneb

planeeringuala Tähe tänava ning Ropka tee, Tähe ja Aardla tänavate ristmikuga. Ala läheduses asub Ropka mõis, elektriline alajaam, lasteaiad Ristikhein ja Piilupesa ning mitmed ärid. Lähiumbruses domineerivad 1-3 kordsed hooned.

Planeeringualal ning selle lähiumbruses ei asu olulisi looduskaitsealuseid objekte.

Planeeringualale ulatub Ropkamõisa arheoloogiline miljööala, mille piires tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga vajalike uuringute iseloomu määramiseks. Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2.

#### 4.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu järgselt moodustatakse 3 uut maaüksust. Uued krundid moodustatakse Tähe tn 102 ja 104 kruntide liitmisel moodustunud maa-alast. Tähe tn 102 ja 104 krundid omavad olemasolevat sihtotstarvet 100% ärimaa. Maakasutus on esitatud joonisel 6. *Maakasutus*.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks

Pos nr.	Krundi planeeritud sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse kinnistust (k/ü)	Jagatava krundi suurus	Jagatava krundi senine sihtotstarve
1.	70% elamumaa 30% ärimaa	2728 m <sup>2</sup>	Tähe tn 102 (79510:006:0010)	903 m <sup>2</sup>	100% ärimaa
2.	100% ärimaa (säilib olemasolev)	210 m <sup>2</sup>	Tähe tn 104 (79510:006:0006)	2534 m <sup>2</sup>	100% ärimaa
3.	100% transpordimaa	499 m <sup>2</sup>			
	Kokku	3437 m <sup>2</sup>		3437 m <sup>2</sup>	

#### 4.5 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse ühele (POS 1) moodustatud maaüksusele. Lubatud on ehitada 3(+1 maa-alune parklakorrus) korruseline segakasutusega hoone. Ehitusõigus on ära toodud joonisel 4. *Põhijoonis* asuvas tabelis. Kavandatavas hoones peavad esimesel korrusel asuma äripinnad. Lubatud suurim korterite arv hoones on 30, arvestades, et parkimine lahendatakse hoone mahus või maa-alusena. Hoonesse tuleb kavandada hoiuruumid lastekärude, jalgrataste jms tarbeks.

Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamumaa, kontori- ja büroohonemaa, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015.a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on lubatud 11220 Kolme või enama korteriga elamud,

12130 Toitlustushooned, 12200 Büroohooned, 12300 Kaubandus- ja teenindushooned, 12430 Garaažid, 12600 Meelelahutus-, haridus- tervishoiu- ja muud avalikud hooned.

Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi, rajatisi võib ehitada nii hoonestusalale kui ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

POS 2 maaüksusel jääb kehtima olemasolev olukord ning ehitusõigust sinna ei määrata. POS 3 võõrandatakse Tartu linnale tänavakoridori laienduse tarbeks ning ehitusõigust sinna ei määrata.

#### **4.6 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusala suuruseks on 1530 m<sup>2</sup>. Hoonete paiknemine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Rajatisi on lubatud püstitada väljaspool hoonestuala. Hoonestuala on näidatud suuremana, et võimaldada hoone asukohta teatud määral valida.

On keelatud hooneid püstitada lähemale kui 4 m krundi piirist. Planeeritud hoonete täpne ehitisalune pindala selgub lõpliku hooneprojektiga.

Hoonestusala on antud arvestades olemasolevaid ja planeeritavaid tehnovõrke ja – rajatisi, planeeritavaid juurdepääsuteid, tuleohutuskujasid, krundipiire, krundi reljeefi, vaateid krundile ja krundilt välja.

#### **4.7 Likvideeritavad objektid**

Planeeringualal paiknevad mitmed amortiseerunud ja kasutuseta hooned. Kõik hooned on ette nähtud likvideerida. Planeeringualal likvideeritakse puud ja pöösad, mis jäävad ette teede, platside, hoonete ehitusele, ka tehnovõrkude rajamisele.

#### **4.8 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Juurdepääs planeeritavale POS 1 on ette nähtud Tähe tänavalt. Juurdepääs Tähe tn 102a krundile ning sellega hiljem liidetavale POS 2 on planeeritud Ropka teelt.

Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" ja arvestades 1 parkimiskoht korteri kohta.

Planeeringu joonistel on esitatud põhimõtteline parkimislahendus. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

#### **4.9 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted**

Haljastatud alade osakaal krundil peab olema suurem kui kõvakattega alade osakaal. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Planeeringuga esitatud kõrghaljastuse lahendus on põhimõtteline, täpne lahendus esitatakse edasise projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada



vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne maapinna muutumine pannakse paika hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

#### **4.10 Ehitistevahelised kujud**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb ehitiste projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. Oktoobri 2004. a määrusega nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ sätestatud tuleohutusnõuetest. Hoonetevaheline kuja on minimaalselt 8 m.

Uusehitiste rajamisel arvestada seadusest tulenevate tuleohutuskujadega ning hoonete projekteerimisel kasutada tehnikaid ja materjale, mis vähendaksid tule levimise ohtu. Planeeritava uue hoone madalam tuleohutusklass on TP 3, võib rajada ka kõrgema tuleohutusklassiga hoone. Täpne tuleohutusklass määratakse ehitusprojektis.

#### **4.11 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktid on põhimõttelised ning nende täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides. Tehnovõrkude tööprojektid koostatakse võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel.

Vajadusel olemasolevate trasside ümbertõstmine toimub trassivaldajate poolt sätestatud korras.

##### **4.11.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi**

Vee-, sadevee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 30.06.2016 INF/405, tsentraaltrasside baasil.

Vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus seotakse OÜ Altren Projekt tööga nr. VK-16/7.

Terviklik parklate sadeveelahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

##### **4.11.2 Tuletõrjeveevarustus**

Tuletõrjeveevarustuse lahendus peab vastama Eesti standardi EVS 812-6:2012+A1:2013 nõuetele.

Tuletõrjeveevarustus on tagatud olemasoleva tuletõrjevähendandi baasil, mis asub Tähe tänava ja Ropka tee ristmikul.

##### **4.11.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus**

Elektrivarustus tagatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 241814.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

##### **4.11.4 Soojavarustus**

Soojavarustusega liitumine lahendatakse vastvalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt

väljastatud tehnilistele tingimustele nr 103/16, tsentraalkütte baasil.

#### **4.11.5 Sidevarustus**

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26620173.

#### **4.11.6 Gaasivarustus**

Planeeringuga ei nähta ette gaasivõrguga liitumist. Kui edasise projekteerimise käigus selgub gaasivõrguga liitumise vajadus, toimub liitumine kohaliku omavalitsuse ja gaasipakkuja poolt säätetatud korras.

### **4.12 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatav tegevus ei too kaasa olulisi keskkonnamõjusid.

Jäätmekäitus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätmete äravedu tuleb korraldada vastavalt Tartu linnavalitsuse poolt kehtestatud nõuetele.

### **4.13 Arhitektuurinõuded ehitisele**

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida piirkonnale omaseid välja kujunenud arhitektuurilisi omadusi. Soovitav on rajatava hoone välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale. Järgida nii traditsioonilise kui ka kaasaegse arhitektuuri häid näiteid. Hooned peavad olema teostuselt heatasemelised. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava põhimõtete järgi, peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimesele, varale ega keskkonnale.

Planeeringuga on määratud hoone maksimaalseks absoluutkõrguseks 60.00m. Tähe tn poolt on hoonele lubatud kuni 3 korrust, lisaks 1 maa-alune parklakorrus. Hoone lubatud katusekalde vahemik 0-30°. Hoone värvilahendused peavad sobituma keskkonda. Kavandatavas hoones peavad esimesel korrusel asuma äripinnad. Samuti tuleb hoonesse projekteerida hoiuruumide lastekärude, jalgrataste jms tarbeks.

### **4.14 Servituutide määramise vajadus**

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele tehnovõrkudele planeeritud seada isiklik kasutusõigus tehnovõrkude või –rajatiste valdajate kasuks tehnovõrgu või -rajatise kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringuala läbivad tehnovõrgud ja kaitsevööndid:

- Madalpinge elektrikaabel – 1 m teljest mõlemale poole.
- Kõrgpinge elektrikaabel – 1m teljest mõlemale poole.

- Veeetrass – 2 m teljest mõlemale poole.
- Kanalisatsioonitrass - 2 m teljest mõlemale poole.
- Sadeveekanaliseerimisetrass - 2 m teljest mõlemale poole.
- Sidetrass - 1 m teljest mõlemale poole.
- Soojatrass -2 m teljest mõlemale poole.

#### **4.15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused**

Planeeritaval alal piiravad tegevust tehnovõrkude kaitsevööndid.

#### **4.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

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

- Hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustus
- Konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- Erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine

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

- Jälgitavus (videovalve)
- Atraktiivsed materjalid, värvid
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid)

#### **4.17 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti tuleb vältida vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

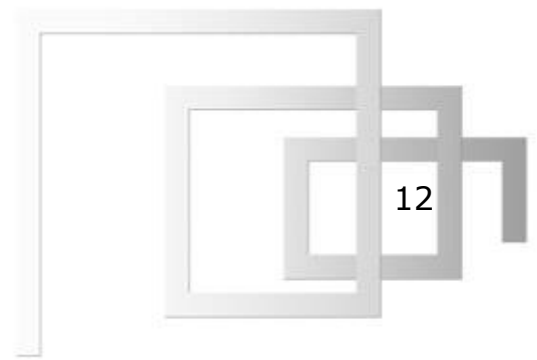
Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseaduse §3 täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

#### **4.18 Planeeringu rakendamise võimalused**

Kehtestatud detailplaneeringut rakendatakse vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kinnistu jagamisele ja planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.



## Lisad

### Kooskõlastused

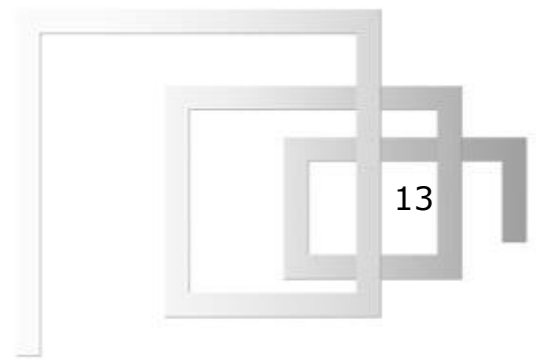
Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Lõuna-Eesti Päästkeskus

.....  
.....  
.....

Kooskõlastaja nimi ja ametikoht.....

Kuupäev.....



## **B JOONISED**

1. Situatsiooniskeem
2. Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud
6. Maakasutus
7. Illustreerivad vaated

