



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

Tellija: Asotex Consult OÜ

Planeerija: Priit Paalo

Tartu 2017

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 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
4.1 Seos kehtiva üldplaneeringuga.....	6
5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
6 Planeeringu lahendus	7
6.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
6.2 Krundi ehitusõigus.....	7
6.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	8
6.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
6.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
6.6 Ehitistevahelised kujad.....	9
6.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
6.7.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	9
6.7.2 Tuletõrjevõrkevarustus	9
6.7.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
6.7.4 Soojavarustus	9
6.7.5 Sidevarustus.....	10
6.7.6 Gaasivarustus	10
6.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
6.9 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	10
6.10 Servituutide määramise vajadus.....	10
6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
6.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
6.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
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 m², kat nr: 79510:006:0010) ja Tähe tn 104 (2534 m², kat. nr: 79510:006:0006) krundid ning määrata ehitusõigus osalise äripinnaga korterelamu rajamiseks. 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.

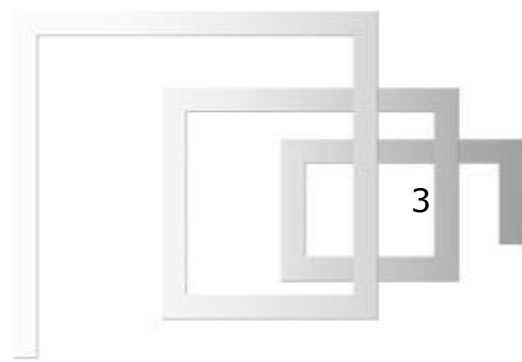
Planeeringuala suurusega ca 6400 m² asub Ropka linnaosas Ropka tee, Tähe ja Aardla tänavate ristmikul. Teisest küljest ümbritseb planeeringuala Ropka park.

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

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on geodeesiabüroo OÜ WeW poolt novembris 2015 koostatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GEO-222-15).

3 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- ✓ Tartu linna üldplaneering
- ✓ 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.



4 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. 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.

Detailplaneeringualal 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.

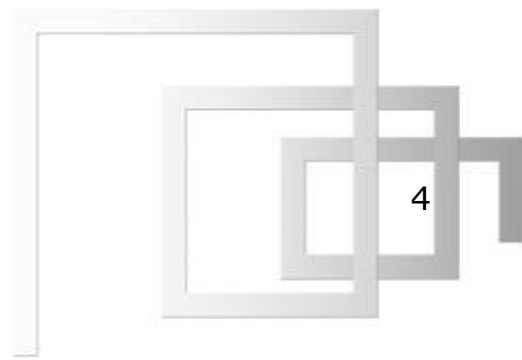




Foto 2. Vaade planeeringualale pargi poolt. Foto: Priit Paalo.



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

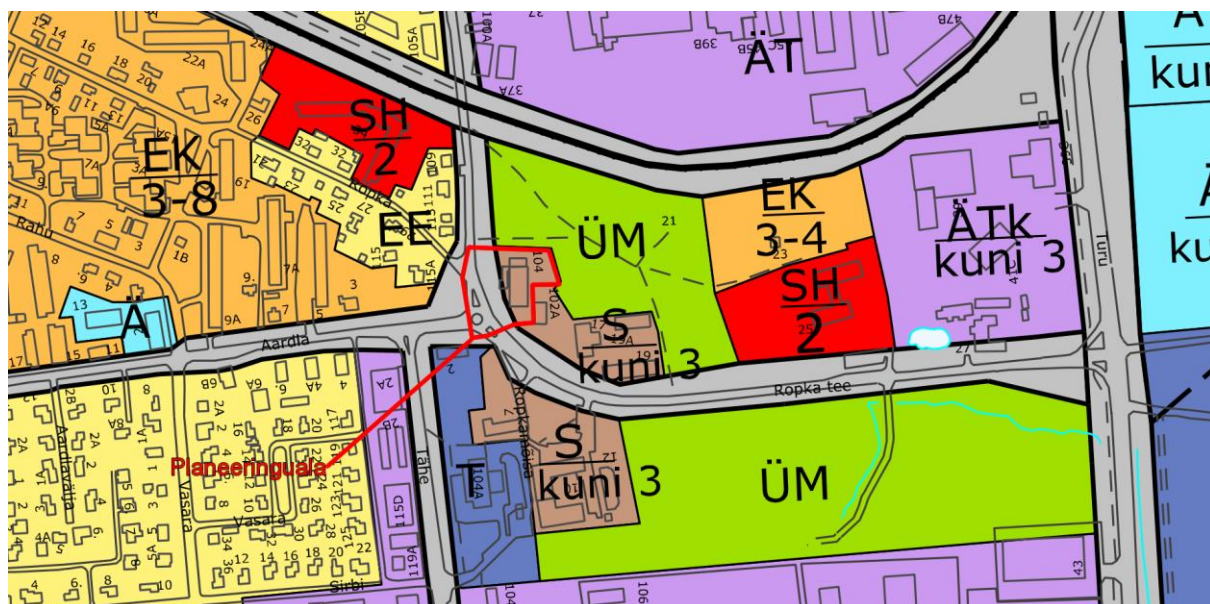
4.1 Seos kehtiva üldplaneeringuga

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.

Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamisel tuleb 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 võõrandamiseks lepingu sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Skeem 1. Väljavõte Tartu üldplaneeringust.



5 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb kahest küljest Ropka tee 21 krundiga. Naaberkrundil Tähe tn 102a asub kolmekordne viilkatusega hoone, millele juurdepääs toimub läbi Tähe 104 kinnistu. Hoones paiknevad bürood ja teenusepakkujad. Lääne suunast külgneb planeeringuala Tähe tänava ning Ropka tee, Tähe ja Aardla tänavate ristmikuga. Ala läheduses asub Ropka mõis, alajaam, lasteaiad Ristikhein ja Piilupesa ning mitmed ärid, domineerivad 1-3 kordsed hooned.

Üldplaneering näeb ette detailplaneeringualal segahoonestusala. Kuna planeeritav ala asub elamute ning äride ja tööstuse üleminekutsoonis, sobituvad piirkonda hästi

korterite näol elamuala ning ärid ja teenusepakkujad. Uued elamupinnad ning ärid toovad rohkem inimesi ning aitavad kaasa kogu piirkonna arengule, tõstes turvalisust ja luues uut lisandväärtust. Kindlasti lisab ka uue hoone rajamine, kasutuseta, räämas ja kohati asotsiaalide meelevaldas olemasolevate hoonete asemele, esteetilist väärtust. Esimesele korrusele planeeritavate äripindade kasuks räägib hea ligipääsetavus Tähe tänavalt ning piirkonnas laialdaselt levinud äritegevus. Planeeringuala kahest küljest ümbritsev park loob lisaväärtust heale elukeskkonnale. Lisaks asub kontaktvööndis juba olemasolev kolmekorruseline korterelamu. Samuti toetavad elupindade loomist läheduses asuvad lasteaiad.

Tähe tn ja Ropka tee nurgas paiknevad olemasolevad hooned korrapäraselt, kuid mitte pralleelselt tänavaga, kuna tänav keerab nimetatud piirkonnas. Sellest tulenevalt ei ole välja kujunenud ka väga ühtlast ehitusjoont, kuna hoonete üks nurk on enamasti tänavale lähemal kui teine. Olemasolevad hooned paiknevad tänavast 8-23 m kaugusel, olenevalt hoone paigutusest ja väljaulatuvatest osadest. Üks korterelamu asub tänavast üldse eemal. Planeeritav hoone paikneb samuti korrapäraselt ning jääb tänavast 17-29 m kaugusele, sobitudes piirkonda.

Planeeringualale ulatub Ropkamõisa arheoloogiline miljöoala, mille piires tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga vajalike uuringute iseloomu määramiseks. Uue hoone planeerimisel tuleb hoolikalt jälgida hoone sobitumist Ropkamõisa keskkonda. Lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on esitatud joonisel 2.

6 Planeeringu lahendus

6.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette 3 maaüksuse moodustamise.

Vastavalt Agromax OÜ ja osaühing MAREMAA vahelisele lepingule liidetakse POS 2 hiljem Tähe tn 102a krundiga, eesmärgiga tagada iseseisev juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt.

POS 3 võõrandatakse Tartu linnale tänavakoridori laienduse tarbeks tasuta.

Maakasutus on esitatud joonisel 6. *Maakasutus*.

6.2 Krundi ehitusõigus

Ehitusõigus määratakse POS 1 moodustatud maaüksusele. Ehitusõigus on ära toodud joonisel 4. *Põhijoonis* asuvas tabelis. Kavandatavas hoones peavad esimesel korrusel asuma äripinnad. Hoonesse tuleb kavandada hoiuruumid lastekärude, jalgrataste jms tarbeks.

Korterite arvu kavandamisel tuleb arvestada vähemalt 70 m² krundi pindala korteri kohta, kui parkimine lahendada hoone mahus maa-alusena, muidu 100 m² korteri kohta.

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.

Planeeringualal paiknevad mitmed amortiseerunud ja kasutuseta hooned. Kõik hooned on ette nähtud likvideerida.

6.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

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

Keelatud on hooneid püstitada lähemale kui 4 m krundi piirist.

6.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale POS 1 on ette nähtud Tähe tänavalt ning Ropka teelt läbi POS 2. Juurdepääs Tähe tn 102a krundile tagatakse POS 2 kaudu Ropka teelt.

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.

Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine, tuleb lahendada krundisisest vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad" ja arvestades vähemalt 1 parkimiskoht korteri kohta. Põhijoonisel märgitud parkimiskohtade laius vastavalt normatiivile 2,6 m.

Haljastatud alade osakaal krundil peab olema suurem kui kõvakattega alade osakaal. Hetkel planeeritud kõvakattega pindala 404 m², haljasala 1370 m².

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

6.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Planeeringuga esitatud kõrghaljastuse lahendus on põhimõtteline, täpne lahendus esitatakse edasise projekteerimise käigus.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb võimalusel säilitada, kuid see ei ole kõrge väärtustasemega. Planeeringualal likvideeritakse puud ja põõsad, mis jäävad ette teede, platside, hoonete ehitusele, ka tehovõrkude rajamisele. Likvideeritavad puud on märgitud põhijoonisel.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada

vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojektis.

6.6 Ehitistevahelised kujud

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 2, võib rajada ka kõrgema tuleohutusklassiga hoone. Täpne tuleohutusklass määratakse ehitusprojektis.

6.7 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Hoonete kommunikatsioonidega varustus ja liitumispunktide täpsed asukohad projekteeritakse eraldi tehnovõrkude kohta koostatavates tööprojektides.

Vajadusel olemasolevate trasside ümbertõstmine toimub trassivaldajate poolt sätestatud korras.

6.7.1 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.

Sadevesi juhtida sadeveekanalisatsiooni. Planeeritavatele parklatele tuleb paigaldada normatiividele vastavalt õlipüüdurid. Terviklik parklate sadeveelahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

6.7.2 Tuletõrjerveevarustus

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

Tuletõrjerveevarustus on tagatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil, mis asub Tähe tänava ja Ropka tee ristmikul.

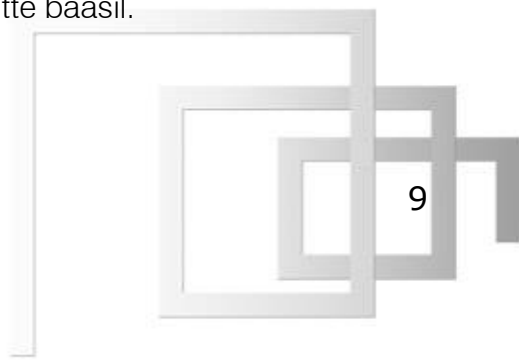
6.7.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus tagatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 241814.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

6.7.4 Soojavarustus

Soojavarustusega liitumine lahendatakse vastvalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 103/16, tsentraalkütte baasil.



6.7.5 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26620173.

6.7.6 Gaasivarustus

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

6.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

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

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

6.9 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 Tähe tn poolt hoonele lubatud kuni 3 korrust, lisaks 1 maa-alune parklakorrus. Hoone lubatud katusekalde vahemik 0-45⁰. Hoone värvilahendused peavad sobituma keskkonda.

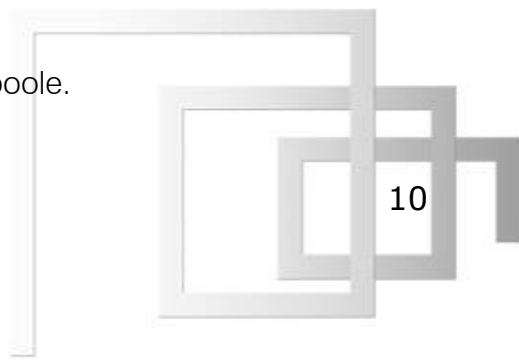
Kavandatavas hoones peavad esimesel korrusel asuma äripinnad. Samuti tuleb hoonesse projekteerida hoiuruumide lastekärude, jalgrataste jms tarbeks.

6.10 Servituutide määramise vajadus

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ja Asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. POS 2 kinnistule on määratud servituudi ala võimaldamaks juurdepääs POS 1 hoonealusele parkimisele, vastav ala on märgitud joonisel 4. 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 elektri kaabel – 1 m teljest mõlemale poole.
- Veetrass – 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.

6.11 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)

6.12 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 ehitusseadustiku §8 täitmise, mis nõuab, et ehitis ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

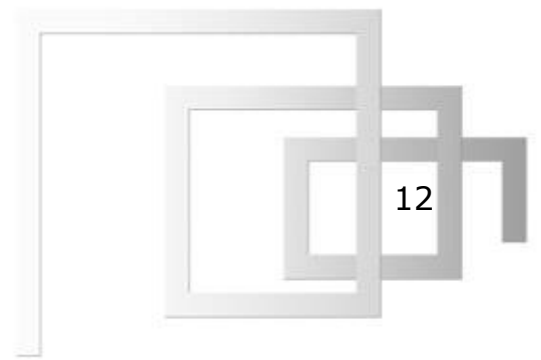
6.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate

kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja tehnilisi tingimusi arvestades liitumislepingute alusel.

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

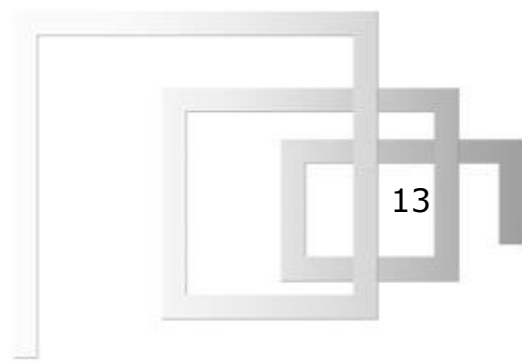
Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust planeeringuga kavandatava väljaehitamiseks ja vastavate kulude kandmiseks.



Lisad

Kooskõlastused

Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel



B JOONISED

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

