



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

Töö nr: 07102015

Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneering

Asukoht: Tartumaa, Tartu linn

Huvitatud isik: Asotex Consult OÜ

Maastikuarhitekt: Priit Paalo

Tartu 2018

A SELETUSKIRI.....	3
1 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta	3
2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4 Planeeringu lahendus	7
4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
4.2 Krundi ehitusõigus.....	7
4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine	7
4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.6 Ehitistevahelised kujad.....	9
4.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	9
4.7.1 Veevarustus, kanalisatsioon ja sademevesi.....	9
4.7.2 Tuletõrjevõrk	9
4.7.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
4.7.4 Soojavarustus	10
4.7.5 Sidevarustus.....	10
4.7.6 Gaasivarustus	10
4.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
4.9 Arhitektuurinõuded ehitisele.....	10
4.10 Servituutide määramise vajadus.....	11
4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	11
4.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
4.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
Koostöö kokkuvõte	13

B JOONISED esitatud eraldi digitaalsete failidena

Joonis 1 - Situatsiooniskeem

Joonis 2 - Funktsionaalsed seosed

Joonis 3 - Olemasolev olukord

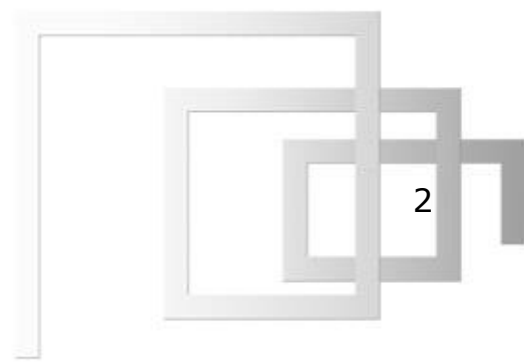
Joonis 4 - Põhijoonis

Joonis 5 - Tehnovõrgud

Joonis 6 - Maakasutus

Joonis 7 - Illustreerivad vaated

Lisajoonis 1 - Elektritrass



A SELETUSKIRI

1 Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringuala kohta

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“.

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. Mõlema krundi olemasolev sihtotstarve on 100% ärimaa. Kruntide omanikuks on Asotex Consult OÜ. Planeeringuala paiknemine on esitatud joonisel 1. *Situatsiooniskeem*.

Osa Tähe tn 104 krundist 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.

Arvestamisele kuuluvad dokumendid:

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

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 avalikuks otstarbeks vajaliku maa-ala Tartu linnale tasuta võõrandamiseks.

2 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 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.

Planeeringu ala kõrval paiknevad Tähe tänav ja Ropka tee on mööduka liikluskoormusega. Prognooside kohaselt on tõenäoline sealse liikluskoormuse tõus lähitulevikus. Sellest tulenevalt on planeeringu käigus küstud eksperthinnang parima lahenduse saamiseks planeeritavate juurdepääsude loomiseks.

Detailplaneeringualal paiknenud hooned on likvideeritud. Olemasolev olukord on esitatud joonisel 3. *Olemasolev olukord.*



Foto 1. Vaade planeeringualale Tähe tänava suunalt. Foto: Priit Paalo.

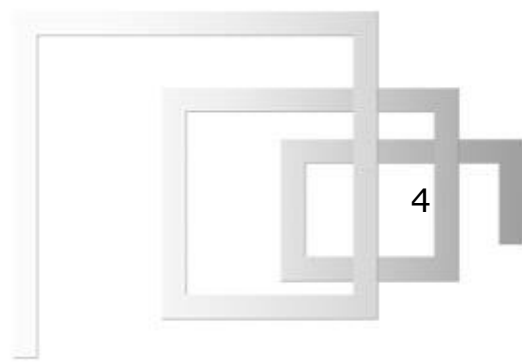




Foto 2. Vaade planeeringualale pargi poolt. Foto: Priit Paalo.

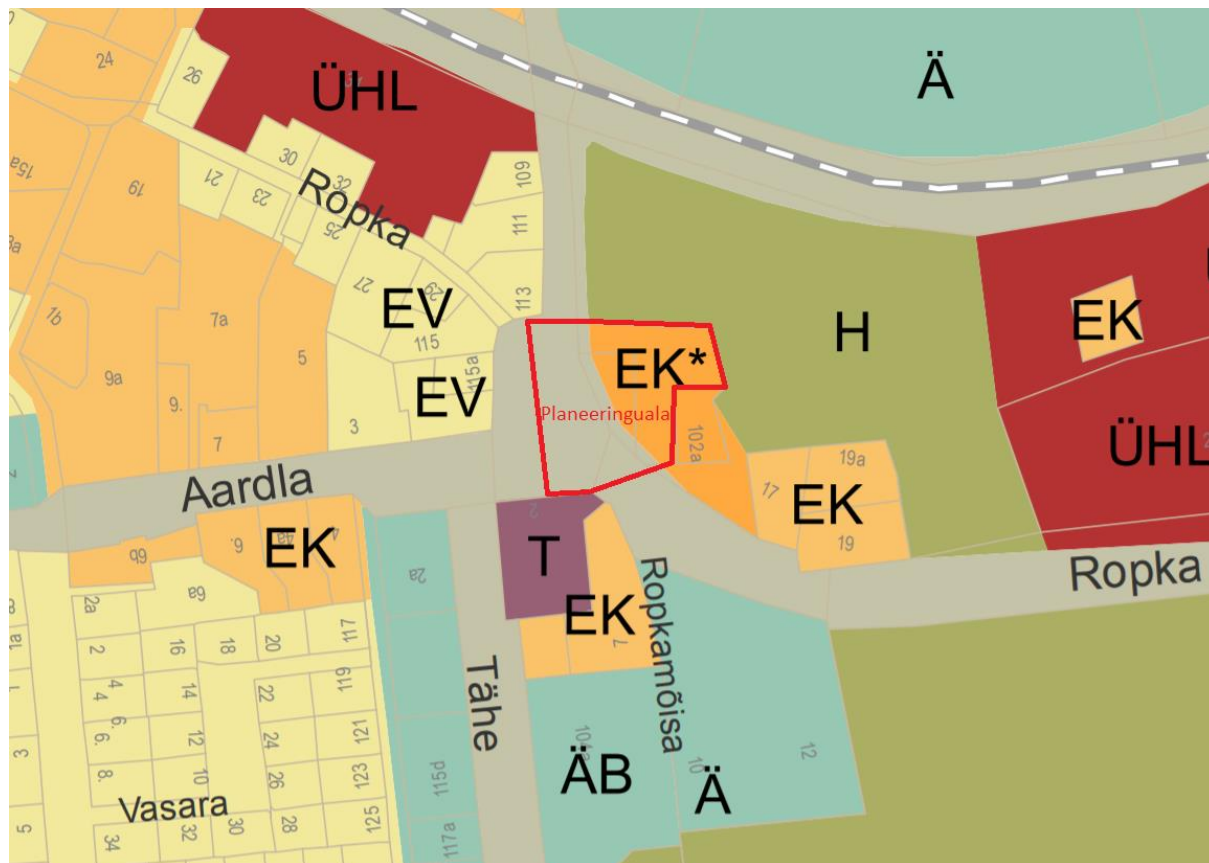


Foto 3. Vaade planeeringualale Ropka tee suunalt. Foto: Priit Paalo.

3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala osalise äriotstarbega korterelamu maa-alal. Käesolev detailplaneering on kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Skeem 1. Väljavõte kehtivast Tartu üldplaneeringust



Planeeringuala piirneb kahest küljest Ropka tee 21 krundiga. Naaberkrundil Tähe tn 102a asub 1,5kordne 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 osalise äriotstarbega korterelamu maa-alal. 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. 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.

Ühtset ehitusjoont piirkonnas ei ole. Olemasolevad hooned paiknevad tänavast 8-23 m kaugusel, olenevalt hoone paigutusest ja väljaulatuvatest osadest.

4 Planeeringu lahendus

4.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette 3 maaüksuse moodustamise.

POS 1 planeeritakse osalise äriotstarbega korterelamumaa krundiks.

POS 2 moodustatakse eesmärgiga liita see Tähe tn 102a krundiga.

POS 3 moodustatakse tänavakoridori laienduse tarbeks eesmärgiga liita see Tähe tänav T109 krundiga. Tänavakoridori laiendamiseks vajalik maa antakse Tartu linnale üle tasuta.

Planeeritav maakasutus on esitatud joonisel 6. *Maakasutus*.

4.2 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.

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.

Hoonestuse rajamisel tuleb kasutada tehnoloogiaid ja võtteid, mis ei kahjustaks naaberhooneid ja -rajatise. Planeeringu realiseerimisel on rammvaiade kasutamine keelatud.

4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala on antud arvestades rajatise, planeeritavaid juurdepääsuteid, tuleohutuskujasid, krundipiire, krundi reljeefi, vaateid krundile ja krundilt välja. Keelatud on hooned püstitada lähemale kui 4 m krundi piirist.

4.4 Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Vastavalt planeeringu käigus koostatud FIE Teeprojektid Tiit Korn ekspertarvamusele (täielik arvamus esitatud lisades) on peamine juurdepääs POS 1 korterelamule planeeritud Tähe tn, Aardla tn ja Ropka tee ristis paiknevalt ringristmikult. Ringristmikul on konfliktipunktide arv oluliselt väiksem ja puuduvad lõikumised. See tagab sujuvama liikluse ning vähendab ummikute tekkimise ohtu. Sama mahasõidu kaudu on lahendatud ka läbi POS 2 juurdepääs Tähe tn 102 a katastriüksusele. POS 1-le on lubatud rajada väikese koormusega juurdepääs Tähe tänavalt maksimaalselt 12 kohaga parkimisalale, arvestades ekspertarvamusel toodud tingimusi, mis jääks teenindama hoone esimesel korrusel paiknevaid ärisid. Tähe tänavalt juurdepääsu rajamise eeldus on maapinna tõstmine tänavaga samale kõrgusele.

Võimalik maksimaalne parkimislahendus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Lõplik normatiivne parkimislahendus antakse hilisema projekteerimise käigus, kui on teada lõplik korterite arv ning äripindade suurus. Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine, tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Parklasse, mille juurdepääs on Tähe tänavalt (Tähe tn - Ropka tn ristmikult), on lubatud parkimiskohti vastavalt äride parkimisarvutusele. Juhul kui projekteerimisel selgub, et maksimaalset parkimiskohtade arvu ei ole võimalik tagada, tuleb vähendada hoone mahtu selliselt, et tagatud oleks normidekohase parkimislahenduse realiseerimine.

Tabel 1. Parkimisarvutus vastavalt EVS 843:2016

Krunt	Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind	Sõiduautode parkimis- normatiiv / kohtade arv	Jalgrataste parkimis- normatiiv / kohtade arv
POS 1	30% asutus	Korruselamute ala	720 m ²	1/60 12 kohta	1/100 7 kohta
	70% korter- elamu		1995 m ²	1/50 40 kohta	1/40 50 kohta
Kokku				52 kohta	57 kohta

4.5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastatud alade osakaal krundil POS 1 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.

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

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mittevalgumine naaberkinnistutele. Täpne vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojektis.

4.6 Ehitistevahelised kujad

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.

4.7 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

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

Olemasolevate tehnovõrkude peale ehitada ei ole lubatud. Vajadusel olemasolevate trasside ümbertõstmine toimub trassivaldajate poolt sätestatud korras.

4.7.1 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. Selleks tuleb POS 1 planeeritav hoone ühendada Tähe tn ääres paiknevate tsentraalsete vee ja kanalisatsiooni liitumispunktidega.

Sadevesi juhtida sadeveekanalisatsiooni, mille liitumispunkt asetseb samuti Tähe tn ääres. Planeeritavatele parklatele tuleb paigaldada normatiividele vastavalt õlipüüdurid. Sadeveele tuleb ette näha puhvermahuti ning tippkoormustel tuleb tagada sadevee puhverdamisvajaduse võimalus. Terviklik parklate sadeveelahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

4.7.2 Tuletõrjeevarustus

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

Tuletõrjeevarustus on tagatud olemasoleva tuletõrjeehüdrandi baasil, mis asub Tähe tänava ja Ropka tee ristmikul.

4.7.3 Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus tagatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 241814. POS 1 planeeritav hoone tuleb kaabli abil ühendada POS 1-le Tähe tn äärde

paigaldatava elektriliitumiskilbiga. Kilpi tuleb elekter tuua Tähe-Ropka 199 alajaamast.

Planeeringualale jääv elektri õhuliin on ette nähtud demonteerida.

Planeeringuala välisvalgustus lahendatakse ehitusprojektiga.

4.7.4 Soojavarustus

Soojavarustusega liitumine lahendatakse vastvalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 103/16, tsentraalkütte baasil. Selleks tuleb luua ühendus Ropka tee ääres paikneva soojatrassiga.

4.7.5 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 26620173, mille kohaselt tuleb ühendus luua sidekaevuga 1195, mis paikneb Ropka tee 17 katastriüksuse Ropka tee poolsel küljel.

4.7.6 Gaasivarustus

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

4.8 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei paikne looduskaitse all olevaid objekte ning planeeringuga kavandatud 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.

4.9 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.

Hoone lubatud katusekalde vahemik 0-45°. Hoone värvilahendused peavad sobituma keskkonda.

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

4.10 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 elektriakaabel – 1 m teljest mõlemale poole.
- Kõrgpinge elektriakaabel – 1m teljest mõlemale poole.
- Veetrass – 2 m teljest mõlemale poole.
- Kanalisatsioonitrass - 2 m teljest mõlemale poole.
- Sadeveekanaliseerimisetrass - 2 m teljest mõlemale poole.
- Sidetrass - 1m teljest mõlemale poole.
- Soojatrass -2 m teljest mõlemale poole.

4.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Erinevad väliruumid tuleb kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- Hoonetevaheline hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus
- 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)

4.12 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.

4.13 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 detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks, ega vastavate kulude kandmiseks.

Pos 3 Tartu linnale tasuta võõrandamise lepingu sõlmimine on käesoleva detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Koostöö kokkuvõte

Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte koondtabel

Asutus	Kuupäev	Kooskõlastaja/Kooskõlastus
Telia Eesti AS	02.02.2017	Aleks Kask, digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid + kooskõlastuleht.
Elektrilevi OÜ	31.03.2017	Tatjana Borševitskaja, kooskõlastusleht.
Fortum Tartu AS	28.04.2017	Ülar Roose, digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid.
Tartu Veevärk AS	24.05.2017	Kooskõlastus nr 423, tempel ja allkiri tehnoõrkude joonisel.
Lõuna päästekeskus		
Tähe 102a omanik	19.10.2017	Kirjalik nõusolek planeeringlahendusele.
Tähe tn 115a omanik	Avaldanud arvamust 28.02.2017.	Vastatud 14.03.2017.