

Ringtee 77 krundi detailplaneering

Tartu linn




Töö nr: 15DP03

Tartu 2018

Tellija: Evi Ilves-Schalk

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Gerly Toomeoja

Kaanepilt: Maa-ameti kaardirakendus

Sisukord

1. Üldosa ja analüüs	5
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
1.4. Geodeetiline alusplaan	6
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
2. Planeeringulahendus.....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1. Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2. Veevõrk.....	7
2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	7
2.2.4. Küttevõrk	7
2.2.5. Elektrivõrk.....	7
2.2.6. Sidevõrk	7
2.2.7. Välisvalgustus	7
2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
2.6. Kujade määramine.....	9
2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	9
2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	10
2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	10
2.10. Planeeringu rakendumine	10
3. Koostöö	11
4. Graafiline osa (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	11





1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 19.02.2008 korraldusega nr 221. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda krundile ärihoone rajamise võimalusi. Planeeringuga antakse lahendus ka juurdepääsuteele ning tehnovõrkude ühendustele. Planeeringu eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linna Ränilinna linnaosas asuvat kinnistut Ringtee tn 77 (katastritunnus 79505:003:0009) ning kõrvalolevaid katastriüksuseid Riia tn 142 (79505:003:0011), Riia tänav T179 (79501:002:0537) ja Ringtee tänav T71 (79505:001:0067).

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeritav ala paikneb Riia ja Ringtee tänava ristmikul. Planeeritava ala pindala on ca 12 000 m², millest Ringtee tn 77 krundi pindala moodustab 5711 m². Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Tartu linna üldplaneering näeb antud alale ette äri- ja teenindusettevõtte maa-ala kasutusotstarbe ning hoonete lubatud korruselisus on 5-8 korrust¹. Ala asub Tartu linna üldplaneeringu järgi Ränilinna asumis RL4.

Ringtee tn 77 krunt on hoonestamata. Planeeringuala olemasolev kõrghaljastus paikneb Riia tn 142 juurdepääsuteega külgnevatel haljasaladel. Krundi kaguküljes paikneb osaliselt naaberala killustikuga kaetud parkla ning reklaamtahvel.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega loodusvarasid. Kitsendustest ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd (krundi läbivad Elektrilevi OÜ kõrgepingekaablid) ning riigiteede kaitsevööndid.

Ringtee tn 77 krundil puuduvad ühendused tehnovõrkudega ning otsene juurdepääs lähedalasuvatelt teedelt.

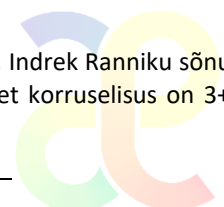
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala asub Tartu linnas, Ränilinna linnaosas, Tartu linna ühes olulises liiklussõlmes piirnedes Riia tänava ja Ringtee tänavaga. Nii Ringtee kui Riia tänav on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt antud lõikudes riigimaanteed. Kergliiklustee kulgeb Ringtee tn 77 krundist üle tee piki Riia tänavat.

Kontaktvööndi juhtfunktsioon on peaausjalikult ärimaa (äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete, büroohoone, väikeettevõtelse- ja tootmise maa-ala) ning liiklusmaa (tänav maa-ala), peamised elumumad paiknevad Tammelinna ja Ränilinna suunal (väikeelamu- ja korterelamu maa-ala). Muud planeeringuala kontaktvööndi funktsioonid on ühiskondlike hoonete maa (tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuse, koolieelse lasteasutuse, kultuuri- ja spordiasutuse ning kooli maa-ala), riigikaitse maa (sisekaitse hoone ja rajatise maa-ala), tootmise maa, tehnohitised ning rohealad.

¹ Planeeringuteenistusele läbivaatamise ajaks – ÜP joonisel GIS-is on esitatud 3-5 korrust, Indrek Ranniku sõnul on tegemist eksitusega ning lubatud korruselisus on 5-8. Algamise otsuses on kirjas, et korruselisus on 3+, mistõttu oleme planeeringus esitanud lubatud korruselisuse 3-8.



Planeeringuala lähedusse jääb Tartu suurim kaubanduskeskus Lõunakeskus, bensiinijaamad (Alexela ja Circle-K), mitmed ehituspoed, Tartu Teaduspark, büroohoone (endine Tartu Ülikooli Füüsika Instituudi hoone) ning tööriistakeskus Stokker. Lähimad bussipeatused asuvad Lõunakeskuse juures ning Riia ja Ringtee tänaval.

Naabruses asuvad koostamisel olevad detailplaneeringud on algatatud kümmekond aastat tagasi (Riia 140, 140a, 140b, 140c, 140g ja 140h kruntide ja lähiala detailplaneering, algatatud Tartu Linnavalitsuse 8.05.2007 korraldusega nr 578 ning Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneering, algatatud Tartu Linnavalitsuse 1.07.2008 korraldusega nr 774), kuid ei oma linnaehituslikus mõttes olulist mõju käesolevale planeeringule.

Kavandatav planeeringulahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu eesmärkidega.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on Metricus OÜ poolt jaanuaris 2018 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr 18G7981).

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 19.02.2008.a korraldus nr 221.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a määrusega nr 494;
- Maanteeameti 07.12.2017 kiri nr 15-2/17-00012/748 – *Maanteeamet nõustus oma kirjas eskiislahenduses esitatud põhimõtetega ning väljastas riigiteede kaitsevööndi ulatuse.*

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Ringtee tn 77 katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4).

Planeeritud suurim lubatud ehitusalune pind on 1700 m² (täisehituse protsent 30%). Ehitusalune pindala sisaldab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Lubatud maapealsete korruste arv on 3 kuni 8. Maa alla on lubatud teha 2 korrust.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on planeeritud hoone ehitise kasutamise lubatud otstarbed: 12200 – büroohooned; 12130 – toitlustushooned; 12300 – kaubandus- ja teenindushooned, välja arvatud bensiinijaama hoone ja sõidukite teeninduse hoone.



2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Krundile juurdepääs on antud Riia tänavalt Riia tn 142 krundi juurdepääsutee, katastritunnus 79505:003:0011, kaudu.

2.2.2. Veevõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.4. Küttevõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.5. Elektrivõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.6. Sidevõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.7. Välisvalgustus

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale, keelatud on kasutada matkivaid materjale ja plekki. Arhitektuurilise lahenduse puhul arvestada sobitumist antud piirkonda. Hoone fassaadide määramisel arvestada, et hoone on avalikkusele vaadeldav eelkõige Riia ja Ringtee tänava poolsetest külgedest.

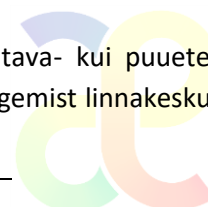
2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringuala asub Tartu ühe suurima liiklussõlme, Riia tänava ja Ringtee tänava ristumise juures. Nii Riia kui Ringtee tänava mõõtmeid ja liiklusskeemi ei kavandata planeeringust lähtuvalt muuta. Planeeringualast edela suunas asub väikese koormusega juurdepääsutee Riia tn 142, millelt toimub juurdepääs ka kõrvalasuvale Ringtee tn 79 katastriüksusele (79505:003:0003). Riia tn 142 asuva tee mõõtmeid ja liiklusskeemi ei kavandata planeeringust lähtuvalt muuta.

Krundile juurdepääs on planeeritud Riia tänavalt Riia tn 142 krundi kaudu. Väljapääs toimub Riia tänavale parempöördega.

Tänavate kõrgusarve ei planeerita muuta.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele, mille tarbeks on parkimiskohad nii tava- kui puuetega inimeste sõidukitele. Tartu üldplaneeringu järgi on Ringtee tn 77 krundi puhul tegemist linnakeskuse



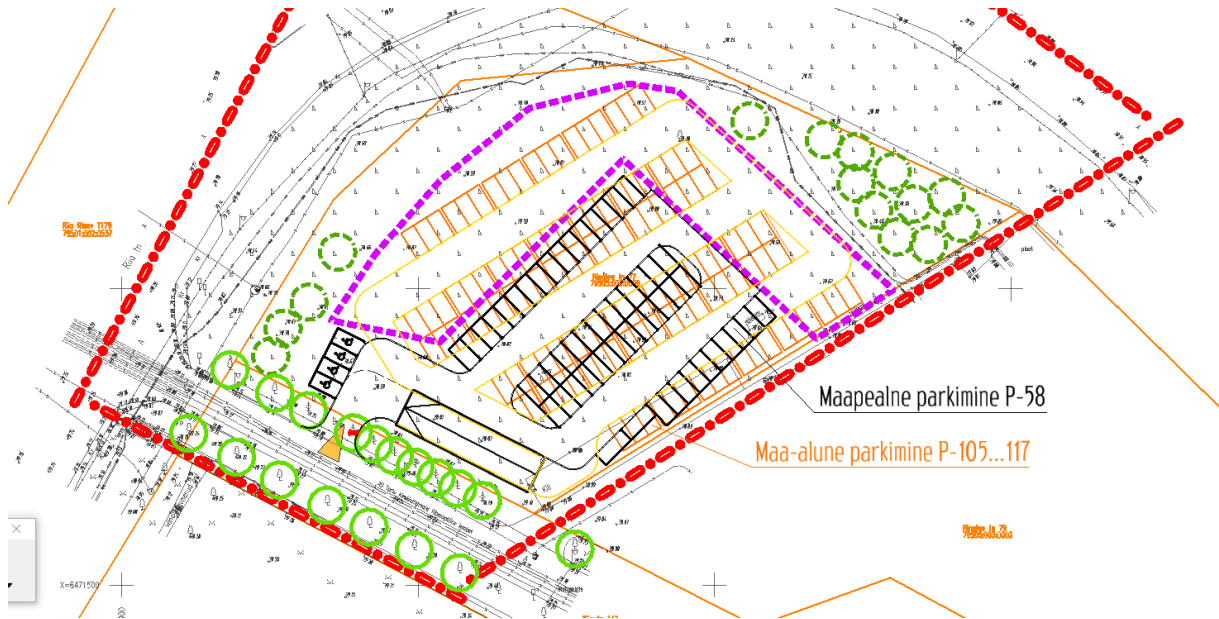
välise alaga. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on parkimisnormatiiv 1/60 (1 koht iga 60m² brutopinna kohta) ning maksimaalse täisehituse korral on autode parkimisvajadus alljärgnev:

Hoone korruselisus	Maksimaalne brutopind	Parkimiskohtade arv	Parkimislahendus
1	1700	28	Maapealne parkla
2	3400	57	
3	5100	85	Maa-alune parkla (üks korrus)
4	6800	114	
5	8500	142	
6	10200	170	
7	11900	198	Maa-alune parkla (kaks korrust)
8	13600	227	

Ülaltoodud tabelis on toodud maksimaalsed võimalikud väärtused. Tabelist nähtub, et 1700 m²-se täisehituse korral saab maapealse parkimisega võimaldada maksimaalselt kahekorruselise hoone. Kuna planeering näeb ette 3 kuni 8 korruselise hoone ehitamise võimaluse, siis vaid maapealse parkimise korral (arvestusega, et parkimiskohti on 58 tk) on hoone lubatud suurim brutopind 3480 m² (arvutuskäik: 58 parkimiskohta x parkimisnormatiiv 60), mis tähendab 3-korruselise hoone puhul ehitusealust pinda 1160 m². Hoone ehitusaluse pinna vähendamine tähendab omakorda aga võimalust rajada rohkem maapealseid parkimiskohti. Maksimaalse ehitusealuse pinna (1700 m²) realiseerimisel tuleb arvestada, et 3 kuni 5 korruselise hoone ehitamiseks on vajalik rajada ühekorruseline maa-alune parkla, 6 kuni 8 korruse puhul on parkimisnormatiivi tagamiseks vajalik rajada vähemalt kahekorruseline maa-alune parkla või vähendada ehitusealust pinda selliselt, et hoone brutopind võimaldaks standardikohast parkimislahendust.

Üks võimalik maa-aluse parkla lahendus on esitatud alloleval skeemil (skeem 1).





Skeem 1. Maapealse ja ühe korruselise maa-aluse parkla parkimisskeem (maksimaalne parkimiskohtade arv ca 170)

Seega tuleb projekteerimisel arvestada võimalike maksimaalsete väärtustega ning vastavalt vajadusele vähendada korruste ja/või ehitusealust pinda (hoone brutopinda), selliselt, et oleks tagatud standardikohane parkimiskohtade arv.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on jalgrataste parkimisnormatiiv 1/100 ning jalgrataste parkimisvajadus maksimaalse täisehituse (ehitusealune pind 1700 m² ning 8 korrust) realiseerimise korral 136 tk. Jalgratta parkimise kohad tuleb teha sissepääsude lähedusse võimaldades rataste raamist lukustamist, täpsed asukohad määrata projekteerimisel.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundile juurdepääsu tegemiseks on lubatud likvideerida üks puu.

Kõrghaljastust tuleb projekteerida sellises mahus, et vähemalt 10% krundi pindalast oleks kaetud kõrghaljastusega.

Haljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades ümbritsevast (hooned, parkla, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi kasvuruumi ja -koha osas. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada haljastuse säilimine planeeringala ümbruses.

2.6. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoone tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt hoonele esitatud nõuetest ja kõrgusest.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustus;



- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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 ja kõnniteed.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt, parklalt ja krundilt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Parkla sademevee puhastamiseks kasutada õli-liivapüüdurit. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Servituudi seadmise vajaduse üle otsustatakse planeeringu edasistes etappides.

2.10. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike sademeveekanaliseerimise, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrguliinide väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi 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.



3. Koostöö

Esitatakse planeeringu edasistes etappides.

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1			
2			
3			
4			

4. Graafiline osa (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

1.	Situatsiooniskeem	M 1:5000
2.	Funktsionaalsete seoste analüüs	M 1:5000
3.	Olemasolev olukord	M 1:500
4.	Eskiislahendus	M 1:500
5.	Tehnovõrgud – <i>esitatakse planeeringu edasises etapis</i>	M 1:500

