

TÖÖ NR: 4357

RINGTEE TN 6B KRUNDI DETAILPLANEERING

ARHITEKT:
EDA ELLERHEIN

ADDRESS:
RINGTEE TN 6B
TARTU LINN

VASTUTAV SPETSIALIST:
EDA ELLERHEIN

HUVITATUD ISIK:
OÜ RISPETO
Meelis Rohtmaa
Telefon 5088383
e-post: rispeto@gmail.com

PROJEKT O2 OÜ, REG. 10913931
PROJEKTEERIMINE NR EEP001664
EHITUSPROJEKTIDE EKSPERTIISIDE
TEGEMINE NR. EPE000515
EHITUSGEODEETILISED JA
GEOLOOGILISED UURINGUD NR.
EEG000181Z
MUIINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA NR. E
525/2010-E

KUUPÄEV:
Detsember 2014

KAUSTA KOOSSEIS:
A.SELETUSKIRI

SELETUSKIRJA SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
1.2. PLANEERINGU EESMÄRGID	3
2. OLEMASOLEV OLUKORD	3
2.1. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	3
3. PLANEERIMISLAHENDUS.....	4
3.1. PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE	4
3.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS	4
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	4
3.4. LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	4
3.5. HALJASTUS JA HEAKORD	4
3.6. TEHNOVÕRGUD	5
3.7. KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUS	6
3.8. TULEOHUTUSABINÕUD	6
3.9. KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	6
3.10. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSEDI	7
4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	7
5. KOOSKÕLASTUSED/ KOOSTÖÖ.....	8

B.GRAAFILINE OSA

JOONISE NR.	JOONISE NIMETUS	MÕÖTKAVA
1. DP-1	OLEMASOLEV OLUKORD	1 : 500
2. DP-2A	FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	
3. DP-2	PÕHIJOOIS	1 : 500
4. DP-3	TEHNOVÕRGUD	1 : 500
5. DP-4	MAAKASUTUS JA KITSENDUSED	1 : 500

SELETUSKIRI

1.SISSEJUHATUS

Krundil kehtib Tartu Linnavaltsuse 17.juuli 2007.a korraldusega nr 925 kehtestatud Ringtee 4, 6, 6A ja 6B kruntide ning lähiala detailplaneering. Kehtivat detailplaneeringut ei ole Ringtee tn 6B osas täielikult realiseeritud ning soovitud mahus hoone laiendamiseks on algatatud uus detailplaneering- Ringtee tn 6B krundi detailplaneering. Käesolev detailplaneering muudab nimetatud detailplaneeringut „Ringtee 4, 6, 6A ja 6B kruntide ning lähiala detailplaneering“ Ringtee tn 6B osas.

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

-Tartu Linnavolikogu 6. oktoobril 2005.a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering,

-Tartu linna ehitusmäärus.

-Tartu Linnavalitsuse korraldus 03.juuni 2014.a. nr 579

-OÜ Maainsener geodeetiline alusplaan (juuli 2014 .a töö nr GEO 4359)

1.2 PLANEERINGU EESMÄRGID

- krundi ehitusõiguse määramine olemasoleva hoone laiendamiseks,
- ehitiste kasutamise lubatud otstarbed,
- liikluskorralduse ja parkimise lahendamine,
- heakorrastuse ja haljastuse lahendamine

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala hõlmab Ringtee tn 6B krundi. Krundil asub üks hoone.

Sõidukite juurdepääs Ringtee tn 6B krundile toimub Ringtee tänavalt läbi Ringtee tn 4 krundi. Planeeringualal on asfaltkattega parkimisala.

Planeeritava alal on välja ehitatud veetorustik, reoveekanaliseerimisitorustik, elektrikaablid, telekommunikatsioonikaablid, soojavarustus ja sademeveekanaliseerimisitorustik.

Planeeringualast põhjas asuvate kõrgepingi õhuliinide kaitsevöönd on 25 m. Ringtee tn 2 krundil asub AS Pere Leib veevarustuseks rajatud puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 30 m.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala juhtfunktsiooniks äri- ja väikeettevõtete maa (lubatud tootmishoonete maa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest ja ärimaa 40–60% krundi kasutamise sihtotstarbest).

Krundi lääneküljel on olemasolev betoonaed, põhjaküljel olemasolev võrkaed metallpostidel.

2.1 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeringuala asub Tartu linna äärealal Ropka tööstusrajoonis – piirkonnas asuvad tööstus- ja äriettevõtted. Hoonete rekonstrueerimisel on hakatud kasutama värvilahenduses silmatorkavaid erksaid värve ja mustreid. Hoonete kõrgus antud piirkonnas on peamiselt üks kuni kaks korrust, kuid esineb ka nelja korruselisi hooneid. Hoonetel on peamiselt lame- või väikese kaldega katused, aga esineb ka kaarkatuseid.

Planeeringualast põhjas asuvad kahekorruselised väikeelamud. Hooned on rajatud valdavalt kohustuslikule ehitusjoonele piki Sepikoja tänavat. Eelnimetatud tänav ja planeeringuala vahelisel alal asuvad kõrgepingeliinid.

Planeeringualast läänes asuvad AS Pere Leib tootmishooned.

Alaga piirnevad lõunast Ringtee tn 4 krunt ja idast Ringtee tn 6 ja 6A krunt.

Planeeringuala side linnakeskusega kui ka linnast väljuvate maanteedega on hea – mööda Ringtee, Turu, Tähe või Võru tänavat.

Juurdepäas planeeringualale on Ringtee tänavalt läbi Ringtee tn 4 krundi (Realservituut kinnistu nr 4207103 igakordse omaniku kasuks).

Ühistranspordi peatused asuvad Ringtee tänaval planeeringuala vahetus läheduses.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1 PLANEERITAVAL MAA-ALAL KRUNTIDE MOODUSTAMINE

Planeeritaval alal kinnistu piire ei muudeta.

3.2 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeringuga on määratud ehitusõigus vt.joonis. Olemasoleva hoone ehitisalune pind on 1797m² (Ehitisregistri andmed).

Krundi ehitusõigusega (ehitusõiguse tabel joonisel DP-2 on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või otstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed (vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012.a määrus nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisale): 12200-Büroohooned, 12339- muu teenindushoone, 12519- muu tööstushoone, 12529- muu laohoone.

3.3 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala kaugus krundi lääne- ja põhjapiirist on 6m, ida ja lääne poolt on hoonestusala. Hoonestusala piir on esitatud planeeringu põhijoonisel. Planeeritav ehitusõigus jääb osaliselt kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse.

3.4 LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Krundile Ringtee tn 6B juurdepäas on läbi Ringtee tn 4 krundi. Planeeringualal on parkimine lahendatud krundisisiselt. Krundil Ringtee tn 6B minimaalne parkimiskohtade arv vastavalt standardile EVS 843:2003 (ärihooned- 1 parkimiskoht/90m² suletud brutopinna kohta, tootmishooned- 1 parkimiskoht/150m² suletud brutopinna kohta).

Parkimiskohtade kontrollarvutus

ehitise otstarve	norm.arvutus sulet. brutopind x osa / normikohane arv	Normatiivne parkimiskohtade arv	normatiivne parkimiskohtade arv krundil kokku	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
Ärihooned 40%- ja tootmishooned 60%	brutopindx0,4x1/90 brutopindx0,6x1/150	2308,7x0,4/90= 10,3 2308,7x0,6/150= 9,2	20	33

3.5 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuga on ette nähtud säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust, st seda ei tohi ehitamise ega muu tegutsemise käigus kahjustada. Ehitamise käigus kahjustada saanud kõrghaljastuse asemele tuleb ette näha asendusistutus.

Lisaks sätestada LSK punktist 3.4.

Parkla jagada kõrghaljastusega kuni 20-kohaliseks, lisaks sellele peab planeeritaval krundil olema kõrghaljastusega kompaktne haljasala vähemalt 1/3 ulatuses kujunevast parkla pinnast.

Põhijoonisel on esitatud krundilt likvideeritav ja planeeritud ning säilitatav kõrghaljastus. Asfalteeritud parkla ja manööverdamisruumi pindala on 2185m² ning kõrghaljastusega kompaktne haljasala on 803m², seega on kompaktne haljasala vähemalt 1/3 parkimisala pinnast. Parkla lahendus täpsustatakse projekteerimisel.

Maa-aladele, mis on põhijoonisel esitatud haljasalana tuleb istutada erineva kasvukõrgusega heitlehiseid ja igihaljaid puid, arvestades, et olemasolevatele ja planeeritud tehnovõrkudele ei istutata ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid.

Parklad tuleb liigendada haljastusega.

Elektri kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse on lubatud istutada kuni 4m (täiskasvanud puu kõrgus) kõrguseid puid ja põõsaid. Kõrgepingeliini kaitsevööndisse taimede istutamine võib toimuda vaid liini valdaja loal.

Planeeringualas asuvalt krundilt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Jäätmekonteinerite asukoht on näidatud põhijoonisel.

Krundi põhjaküljel olev võrkaed metallpostidel tõsta ümber krundi piirile.

3.6 TEHNOVÕRGUD

Ehitusõiguse projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevate tehnovõrguliinidega, nende valdajapoolsete piirangutega, projektid ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Veevarustus

Krundil on olemas veeühendus AS-le Tartu Veevõrk kuuluvast Sepikoja tänava veetorst De 50 PE.

Juurdeehitus tuleb veega varustada kinnistu olemasoleva veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Vajadusel tuleb olemasolev torustik läbimõõdu suurendamiseks asendada.

Veemõõdusõlm tuleb teisaldada AS Tartu Veevõrk nõuetele vastavasse asukohta.

Reoveekanaliseerimine

Ringtee tn 6B reovee eesvooluks on vastavalt varemkehtestatud planeeringule Ringtee tn 4 olemasolev torustik, mille kaudu reovesi juhitakse Ringtee tn kanalisatsioonitorustikku (vt. joonis DP-4 Maakasutus ja kitsendused).

Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal on sademeveetorustik valmis ehitatud ja krundi piiril otsakorgiga suletud.

Planeeritava juurdeehituse kohal asuv ajutine tiik on ette nähtud likvideerida.

Planeeringu rakendamiseks tuleb Ringtee tn 4 krundile välja ehitada puuduv lõik varemprojekteeritud sademeveetorustikku (vastavalt Keskkond & Partnerid tööle nr. 041/2007). Ringtee tn 4 krundil asuvad olemasolevad sademeveetorustikud tuleb sademeveekanaliseerimise külge ümber ühendada. Sadeveekanaliseerimistorustik ehitatakse välja Ringtee tn 4 ja Ringtee tn 6B omanike poolt.

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärajuhitav sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele. Parkla sademevee puhastamiseks on krundil Ringtee tn 6B õlipüüdur.

Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustusena välja ehitatud kaugküte, mis on ühendatud Ringtee tänaval asuva olemasoleva soojatorustikuga. Planeeritud juurdeehituse projekteerimisel tuleb täpsustada soojuskõrused.

Elektrivõrk

Liitumiskilp asub Ringtee tn 6B, Ringtee tn 2 piiril Sepikoja tänava ääres. Liitumispunkti asukoht planeeringuga ei muutu.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga.

Ringtee tn 6B krundil asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad 10kV maakaablid.

Kruntide siseselt on planeeritud kesk- ja madalpingekaablitele isiklik kasutusõigus.

Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringualal Ringtee tn 6B, Tartu on optiline kaabel olemas elektrikilbi ruumis. Planeeritaval juurdeehitusel pikendada olemasolevast splitterist optiline kaabel kuni uude garaaži. Garaaži paigaldada PKG100MP ning otsastada kaabel sinna. Tehnovõrkude kaardil on näidatud telekommunikatsiooni paiknemine.

Kruntide siseselt on planeeritud telekommunikatsioonikaablitele isiklik kasutusõigus.

Välisvalgustus

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide siseselt võib panna täiendavaid valgusteid, mis saavad toite vastavalt krundilt.

3.7 KITSENDUSED JA SERVITUUDIVAJADUS

Planeeringualal on krunti läbivatele olemasolevatele ja planeeritud tehnoorkudele ette nähtud isiklik kasutusõigus. Isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega maa on esitatud joonisel DP-4.

Servituudid

Teeniv kinnisasi (krundi address)	Servituut	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Ringtee tn 6B	Isiklik kasutusõigus	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse rajada ja hooldada kinnisasjal olevat telekommunikatsiooni kaablit.
Ringtee tn 6B	Isiklik kasutusõigus	Elektrivarustuse valdaja	Isiklik kasutusõigus annab elektrivarustuse valdajale õiguse rajada ja hooldada kinnisasjal olevat elektrikaablit.
Ringtee tn 4	Reaalservituut	Ringtee tn 6B	Reaalservituut kinnistu nr 4207103 igakordse omaniku kasuks. Tasuta ja tähtajatu teeservituut vastavalt 08.05.2014 lepingu punktile kaks.

3.8 TULEOHUTUSABINÕUD

Hoonetevaheliste kujade määramisel on aluseks võetud, et lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP 2.

Vastavalt kehtivatele õigusaktidele peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1 või TP2; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest.

Planeeringualale lähim olemasolev tuletõrjehüdrant asub Ringtee tänaval. Hüdrandid on lähemal kui 100m.

Juhul kui projekteeritavatele hoonetele tulenevad kehtivatest tuleohutusnõuetest kõrgemad nõuded kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida kõrgemaid tuleohutusnõudeid.

3.9 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD JA KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringualalt, sealhulgas parklatest, ärājuhitav sademevesi peab vastama kehtestatud nõuetele. Parklate sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

Ringtee tn 2 krundil asub AS Pere Leib veevarustuseks rajatud puurkaev, mille sanitaarkaitseala on 30m. Sanitaarkaitsealal on keelatud igasugune majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, haljasala hooldus ja veeseire. Krundil Ringtee 6B hoone ehitamisel on keelatud sanitaarkaitsealal viibimine, va eelnimetatud juhtudel.

Planeeringualalt ei tohi väljuda suuremat müra ja vibratsiooni, kui on müra normtasemed ning vibratsiooni piirväärtused. Juhul, kui krundile kavandatakse tegevust, mis tekitab suuremat müra ja/või vibratsiooni, kui lubatud, tuleb müra ja/või vibratsiooni tekitaval krundil võtta kasutusele meetmed, et tekitatav müra ei ületaks lubatud piirväärtust.

Planeeringualal on jäätmete kogumine planeeritud põhijoonisel esitatud asukohtades. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualale ulatava 110kV kõrgepingeliini kaitsevööndis esinevad elektri- ja magnetväljad, mille tugevus sõltub õhuliini pingest ning liini läbiva voolu hulgest. Liini vahetus läheduses on väljade tugevus suurim, vähenedes oluliselt liinist eemaldumisel. Elektromagnetvälja tugevuse piirväärtused on kehtestatud sotsiaalministri 21.veebruari 2002.a määrusega nr 38 „Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirguse tasemete mõõtmine“. Antud määruse kohaselt ei tohi elektrivälja tugevus ületada 5000V/m (5kV/m) ning magnetvoo tihedus 100 μ T (0,1mT). Tuginedes võrguvaldaja senistele praktilistele kogemustele faktiliste elektri- ja magnetväljade mõõtmiste näol ja ka teiste riikide kogemustele jäävad eeldatavasti planeeringualal levivad mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused tunduvalt alla lubatud piirtasemetele. Kavandatud tegevus on planeeringuga lubatud ka osaliselt kõrgepinge kaitsevööndis, kuid kavandatud tegevusega paikseid töökohti ei looda ning arvestades eeltoodut, negatiivset mõju inimese tervisele ei põhjustata.

3.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustatus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);

4. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel juurdepääsude ja krundi piiresse jäävate teede, parklate, sademeveekanalisatsiooni, haljastuse, väikevormide jms välja ehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

5.KOOSKÕLASTUSED/KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

KOKKUVÕTE

Kooskõlastaja	Kuupäev	Märkused	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse asukoht
Päästeameti Lõuna Päästkeskus Vanemuise 64, 50410 Tartu	30.07.2014	Kooskõlastatud	Pjotr Vorobjov peainspektor	Joonis „Põhijoonis“
AS Tartu Veevärk Tähe 118, 51013 Tartu	04.12.2014	Üle vaadatud	Peeter Pindmaa arendusjuht	Joonis „Tehnovõrgud“
AS Tartu Keskkatlamaja Turu 18, 51013 Tartu	13.11.2014	Üle vaadatud	Ülar Roose Arendus- ja haldusinsener	Lisade kaustas- Joonis „Tehnovõrgud“
Elering AS Kadaka tee 44-2, 12915 Tallinn	22.08.2014	Kooskõlastatud	Aivar Ilves liinide käidukorraldaja	Lisade kaustas- Joonis „Põhijoonis“
AS Eesti Telekom Valge 16, 19095 Tallinn	04.12.2014	Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast. Tõid võib teostada ainult Elioni volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Info tööloa saamiseks telefoninumbri 53412210. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Maa-alal paikneb Elionile kuuluv liinirajatis- Kaablikanaliseatsioon	Aleks Kask projektide kooskõlastaja	Kooskõlastuse kiri nr 23530741 asub lisades

Seletuskirja koostas	arhitekt Eda Ellerhein
----------------------	------------------------