

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundi omanik planeeringu algatamisel.

- Planeerimisseadus;
- Tartu linna ehitusmäärus (Tartu Linnavalikogu 28.september 2006 a, nr 40);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud 06.10.2005.a.);
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006 a määrus nr 27;
- *Topauto Tartu AS ettepanek Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise kohta (23.08.2006.a.);*
- *Tartu Linnavalitsuse korraldus nr.1558, 17.oktoober 2006.a. Ilmatsalu 28 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise kohta;*
- *Lähteülesanne (Töö nr. LÜ -098 -2006);*

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitustingimuste määramine Ilmatsalu 28 olemasoleva ärihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks.

Kinnistu Ilmatsalu tn 28 kuulub AS-le Topauto Tartu (reg.kood 10124163, vt.lisatud Tartu Maakohutukinnistusosakonna registriosa väljavõtte).

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Ca 0,4 ha suurune planeeringuala (dp LÜ-098-2006) aadressiga Ilmatsalu tn.28 paikneb Tartus Veeriku linnaosas Ravila tänava, Ilmatsalu tänava ja Veeriku tänava vahelise kvartali põhjaservas Ilmatsalu tänava ääres.

Planeeringuga käsitletav maaüksus on ebakorrapärase ristküliku kujuga, reljeefilt tasane, väikese langusega lõuna suunas.

Ilmatsalu tn 28 krunt on hoonestatud 1-korruselise sõiduautode müügi- ja teenindushoonega, krunt on piiratud metallvõrkpiirdega. Parkimine on lahendatud omal krundil ja hoone ees Ilmatsalu tänav T11 kinnistul.

Kinnistu andmed:

aadress	pindala m ²	kü tunnus	sihtots- tarve	hoonestus	kitsendused
Ilmatsalu tn.28	4090	79502:006:0007	100% ärimaa	Sõidukite teeninduse hoone: ehitusala pind 1380,2m ² reg.104039083	Tähtajatu isiklik kasutusõigus OÜ Jaotusvõrk kasuks maakaabelliinile

Planeeringuala edelanurgas kasvab kolm II väärtusklassi kaske. Kaskedel ei ole täheldada mehaanilisi vigastusi ega haigusi ja välisel vaatlusel on tegemist tervete elujõuliste, suuremõtmeliste puudega, mis tuleks igal juhul säilitada.

Kinnistut läbivad mitmed tehnovõrgud: elektri kaablid, SAT-TV õhukaabel, kanalisatsioonitoru. Isiklik kasutusõigus on seatud ainult kinnistu edelanurgas paiknevale kõrgepingekaablile. Tänavavalgustus teenindab nii oma krundi kui ka idapiiril paiknevat üldkasutatavat kvartalisest sõidutee lõiku.

Alal ei ole täheldada pinnasereostust, kaitsealuseid objekte ei ole.

Olemasolev olukord kajastub *joonisel nr 3 – Olemasolev olukord.*

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringu funktsionaalse tsoneerimise kaardile (vt joonist *Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust*) on Ilmatsalu 28 krundile määratud juhtfunktsiooniks teenindusettevõtete maa (Ä), kus muuhulgas võib paikneda ka kaubandus- ja teenindushooneid. Lubatud suurimaks korruselisuseks kuni 3 korrust.

Käesolev planeering ei sisalda Tartu linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Alal kehtiv detailplaneering puudub.

Kontaktalal kehtivad detailplaneeringud:

- Ilmatsalu 26A krundi ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 10.05.2006)
- Ilmatsalu tn.11 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 10.05.2006)

Ca 0,4 ha suurune planeeringuala (dp LÜ-098-2006) aadressiga Ilmatsalu tn.28 paikneb Tartus Veeriku linnaosas Ravila tänava, Ilmatsalu tänava ja Veeriku tänava vahelise kvartali põhjaservas Ilmatsalu tänava ääres.

Tegemist on äärelinnas paikneva krundiga, ühendus nii linnakeskuse kui ka Tartust läänepoolt mööduvate maanteedega (ca 600m kaugusel) on hea. Südalinn on linnulennult ca 2,5km kaugusel, lähim ristumine põhimaanteega 500m kaugusel. Lähipiirkonna tänavate, Ilmatsalu tänava ja Ravila tänava liiklus on kahesuunaline.

Lähimad ühistranspordipeatused asuvad planeeringualast idasuunas Ilmatsalu tn 12 elamu ees (LKV) ja Ravila tänaval Ravila tn 49 elamu ees (Kannikese).

Juurdepääs käsitletavale krundile on nii Ilmatsalu tänavalt kui ka Ilmatsalu tänavalt alguse saavalt kvartalisiseselt teelõigult krundi idapiiril. Ilmatsalu tänava mõlemale poole on ette nähtud kõnniteede rajamine. Kvartali sees on kvartalisisesed sõiduteed ja mitmetesse suundadesse kulgevad kergliiklus- ja kõnniteed.

Detailplaneeringu koostamiseks määratud kontaktala on polüfunktsionaalne, kuna siin paikneb büroo-, kaubandus- ja teeninduspinde, korterelamud, üksikelamuid, kool ja lastead. Kruntide suurused on vahemikus 900m² kuni 1ha.

Ilmatsalu 28 krundist

- põhja pool Ilmatsalu tänavat paikneb suhteliselt suur ärimaa krunt Ilmatsalu tn 11, mille ehitusõiguse määramiseks on kehtestatud detailplaneering. Krundil paikneb Maxima-kehi kauplusehoone.
- kirde ja idasuunas paiknevad erinevatel aegadel ehitatud 2-4-korruselised korterelamud ja üksikelamute ala, aadressil Ilmatsalu tn 5 paikneb Eesti Energia büroo- ja tootmishoone;
- kagu ja lõunapoole jäävad lasteaiaid „Meelespea“ ja „Kannike“ ning Ilmatsalu põhikool, Ilmatsalu 28 krundi lõunanaabriks on 5-korruseline hiljuti ehitatud kaasaegne korterelamu;
- edela ja läänesuunas paiknevad 3- ja 9-korruselised korterelamutekrundid suhteliselt suurte haljasaladega, elamute vahele jääb üks sotsiaalmaa krunt ja väike kauplus (autotarvikud).

Lähipiirkonnas keskkonda saastavaid tööstus- ja laomajandusobjekte ei ole. Lisaväärtuse piirkonnale annab Ilmatsalu tänava äärne allee, elamualade, kooli ja lasteaia ümbruse haljastus.

Planeeringuga käsitletav kinnistu piirneb põhja poolt Ilmatsalu tänavaga, lääne poolt Ilmatsalu tn.34 ärikrundiga ja Ilmatsalu tn.36 korterelamukrundiga. Lõunast on piirinaabriks Ilmatsalu tn.26a korterelamukrunt. Elamukrundi ja Ilmatsalu 28 krundi vahel kulgeb kergliiklustee. Idapiiril paikneb kvartalisene juurdepääsutee milles idasuunas paiknevad vanemat tüüpi kahekorruselised korterelamud.

Kontaktala hoonestuse arhitektuur on mitmekesine: kahepoolsete kaldkatustega traditsioonilisi väikeelamuid ja madalakaldeliste katustega väiksemaid nõukogude aja esimesel poolel püstitatud korterelamuid, hilisema perioodi korterelamud ja koolihoone on lamekatustega. Planeeritav hoone on siduvaks ja kvartali Ilmatsalu poolest fronti lõpetav lüli eriilmeliste hoonestuste vahel.

Hoonestusviis on valdavalt lahtine, hooned paiknevad üldiselt tänavaäärsel väljakujunenud ehitusjoonel.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud viie krundi moodustamine järgmiselt:

Krunt pos 1 suurusega 3815 m² sihtotstarbega 100% ärimaa

Krunt pos 2 suurusega 275 m² sihtotstarbega 100% elamumaa

Krunt pos 3 suurusega 214 m² sihtotstarbega 100% ärimaa

Krunt pos 4 suurusega 7765 m² sihtotstarbega 100% transpordimaa. Tegemist on jääkrundi-ga Ilmatsalu tänav T11, millest on ette nähtud ära lõigata 214 m² ärimaa krunt.

Maakasutuse sihtotstarvete määramise aluseks on Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

5. Kruntide ehitusõigus.

Kuna aja jooksul on kinnistu omaniku soov juurdeehituste osas täpsustunud, siis on käesoleva detailplaneeringuga määratud ehitusõigus ja hoonestus võrreldes algatamise ettepanekus soovituga ja lähteülesandes nõutule muutunud.

5.1. Krunt pos.1 on ette nähtud moodustada Ilmatsalu tn 28 kinnistu jagamise teel:

- krundi pindala: 3815 m²

- krundi sihtotstarve: 100% ärimaa

- hoonete suurim lubatud arv krundil: 1 hoone (1 olemasolev ja 2 juurdeehitust)

- hoone suurim lubatud ehitusalune pindala: 2500 m²

- hoone suurim lubatud korruselisus: 2 maapealset korrust, soklikorrus (-1)

- hoone suurim lubatud katuseharja kõrgus: 8,0 m (abs 69.00)

Krundi ehitusõiguse ulatuse määramisel on lähtutud kinnistu omaniku vajadusest teenindus- ja äritegevuse kaasajastamiseks, klientide paremaks ja kvaliteetsemaks teenindamiseks, töötajate töötingimuste parandamiseks jms.

Hoonestuse lubatud suurim kõrgus on 8m, lubatud katusekalle on 0 – 20 kraadi, hoonestusviis lahtine.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on Majandus – ja kommunikatsiooniministri 26.nobembri 2002 a määrus nr.10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.

12332	Sõidukite teeninduse hoone
12319	Muu kaubandushoone või kauplus
12312	Kauplus, mis ei ole toidukauplus

5.2. Krunt pos 2 on ette nähtud moodustada Ilmatsalu tn 28 kinnistu jagamise teel.:

- krundi pindala 275 m²

- krundi sihtotstarve 100% elamumaa

- hoone ehitamise õiguseta

5.3. Krunt pos 3 on ette nähtud moodustada Ilmatsalu tänav T11 kinnistu jagamise teel:

- krundi pindala 214 m²

- krundi sihtotstarve 100% ärimaa

- hoone ehitamise õiguseta

5.4. Krunt pos 4 on ette nähtud moodustada Ilmatsalu tänav T11 kinnistu jagamise teel:

- krundi pindala 7765 m²
- krundi sihtotstarve 100% transpordimaa

Tegemist on jääkrundiga, millest on ette nähtud ära lõigata 214 m² ärimaa krunt.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kontaktalal on valdav lahtine hoonestusviis.

Krundile kavandatud hoonestusala piir on määratud olemasoleva hoone perimeetrist tulenevalt. Esimene, suurem juurdeehituse ala, on kavandatud olemasoleva hoone laiendamiseks krundi lõunaossa, sellest tulenevalt on Ilmatsalu tn 28 krundi hoonestusala ette nähtud läänepiirile ja tegemist on piiriehitusega.

Teine, väiksem juurdeehituse ala on määratud Ilmatsalu tänava poole, et ühtlustada ja korrastada hoone Ilmatsalu tänava poolset peafassaadi. Kavandatud juurdeehituse paiknemine tänava ääres on tuletatud naaberkruntide olemasolevate hoonete väljakujunenud ehitusjoonest Ilmatsalu tänava ääres, hoonestusala piir langeb kokku tänavapoolse krundipiiriga.

Lõunapoolsest piirist on hoonestusala kiilu jooksvalt 7.00m – 28.8m kaugusel ja idapiirist 3.40m – 6.21m kaugusel.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Sissesõit kinnistule on planeeritud Ilmatsalu tänavalt algava kvartalisiseselt teelõigut.

Tänavakaitsevöönd on määratud hoonestusalani.

Planeeringuga käsitletav Ilmatsalu 28 kinnistu on väike, asukohast linnaruumis ja üldplaneeringuga lubatust eeldab loogika suurema hoone rajamist, kuid siis jääb õueala väheseks, et anda kinnistule minimaalnegi vajalik haljastus. Sellest tulenevalt on ette nähtud autode parkimine paigutada hoone juurdeehituse soklikorrusele 26 kohta, ja teisele korrusele 24 kohta. Õuetasapinnale jääb krundi lõunaossa 6 parkimiskohta, idapiirile hoone seina äärde 9 parkimiskohta ja hoone ette krundile pos nr 2 6 parkimiskohta.

Parkimiskohtade vajadus on arvestatud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“..

ehituse otstarve/ liik	norm.arvutus vahevöönd	norm.parkimis-kohtade arv	plan.parkimiskohtade arv
Sõiduautode müügi- ja hooldekeskus	1/50	3500:50=70	71

Ilmatsalu tänav ja selle äärne kõnnitee on ette nähtud rekonstrueerida vastavalt Ilmatsalu tn 11 detailplaneeringule.

8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Piirkonnale annavad lisaväärtust üksikelamute suured aiad, kooli ja lasteaia haljasalad ning korterelamute vahelised hajasalad.

Piirkonna kruntide haljastusele on iseloomulikud puude ja ilupõõsaste grupid. Ümbruskonna krundid on rahuldava heakorraga.

Detailplaneeringuga käsitletava ala heakorras on lõpetamata. Krundi lõunaossa jäävad kolm kaske ja krundi lõunapiiril olev kümnest kasest koosnev puuderida on ette nähtud säilitada, lisaks on määratud uus istutus krundi edelanurka. Haljastusena sobiks kasutada samuti arukaske (6 tk). Olemasolev puuderida krundi lõunapiiril ja uus istutusala edelanurgas aitavad eraldada autoteeniduse ala elamute alast. Kavandatud haljasala koos puude istutamisega peab olema teostatud koos hoone ehitamisega ja on kasutusloa saamise üheks eelduseks.

Haljasala osakaal moodustab krundi pindalast ca 8,7%.

Olemasolev traatvõrkpiire säilitada krundi lääne- ja lõunapoolsel küljel, likvideerida idapoolselt küljelt, et tagada maksimaalne juurdepääs parkimiskohtadele.

Hoone ja selle ümbruse planeerimisel lähtuda olemasolevatest maapinna absoluutkõrgustest. Krundipinna olulist tõstmist ei ole ette nähtud. Sõidu- ja parkimisalad on ette nähtud tolmuva kate. Sadeveed koguda omal krundil ja juhtida linna sadeveekanaliseerimise eelnevalt õli- ja liivapüüduriga puhastatult.

Olme- ja autoteeninduse jäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil, soovituslikult hoone mahus sorteeritult. Konteinereid tühjendatakse vastavalt kinnistuomaniku poolt sõlmitud lepingutele jäätmefirmaga.

Haljastuse ja heakorra osa esitada hoone ehitusprojekti(de) mahus.

9. Ehitistevahelised kujud

Detailplaneeringualal hoone tuleohutusnõuete määramisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

Ilmatsalu tn 28 krundile on olemasolevale hoonele juurdeehitused lubatud käesoleva detailplaneeringuga määratud hoonestusalale. Olemasolev hoone paikneb Ilmatsalu tn 28 krundi lääneosas Ilmatsalu tn 34 ning Ilmatsalu 36 kruntide piiril. Nimetatud kruntidel asuvate hooneteni on min vahekaugus vastavalt 7,34m ja 13,55m.

Juurdeehitus on kavandatud olemasoleva hoone pikendusena samuti kinnistutevahelisele piirile. Põhjapoolsel küljel paikneb naaberhoonestus üle Ilmatsalu tänava, idasuunas üle kvartalisese tee (lähim hoone 14,5m kaugusel) ja lõunasuunas üle kergliiklustee ca 20m kaugusel (vt *Põhikaart ja Kontaktvõõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*)

10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Kinnistu on varustatud elektriga, veevarustuse ja kanalisatsiooniga, sidevarustusega.

Detailplaneeringu koostamiseks on ressursi- ja võrguvaldajad väljastanud tehnilised tingimused:

- 1) AS Tartu Veevärk, 12.07.2007 a, nr INF/801
- 2) OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkond, 24.07.2007 a, nr.121358
- 3) Elion Ettevõtted AS, 09.07.2007 a, nr.6421455
- 4) AS Eraküte Tartu osakond, 16.07.2007.a., nr.44

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.

Planeeritav hoone ei mõjuta asendi, kõrguse ja kauguse tõttu naaberhoonete eluruumide insulatsioonitingimusi.

Olme- ja autoteeninduse jäätmete kogumine on ette nähtud omal krundil, soovituslikult hoone mahus sorteeritult. Tagamaks jäätmete regulaarset äravedu, sõlmida vastava jäätmefirmaga leping konteinerite tühjendamiseks.

Krundi lõuna- ja läänepiiril jätta alles olemasolev võrkpiire, idapiiril aga likvideerida, et tagada maksimaalne ligipääs parkimiskohtadele. Kavandatava tegevusega ei kaasne õhusaastet, kiirgust ega lõhnu, õhusaaste ei suurene.

Krundi valgustamiseks kasutada madalaid valgustusposte.

Kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid.

12. Vajadus kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks puudub, kuna vastavad objektid puuduvad. Ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks ei esitata.

13. Vajadus miljööväärtusega hoonestusalade määramiseks puudub.

13. Arhitektuurinõuded ehitisele

Kavandatav arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripärast arhitekturseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.

Uus hoone oma arhitektuuriga peab lisama olemasolevale ümbruskonnale atraktiivsust, märkima tänavafrondi lõpetatust ning korrastatust, seepärast on uuele hoonele määratud kohustuslik ehitusjoon krundi Ilmatsalu tänava poolisel piiril.

Hoone katuseharja suund on paralleelne/risti Ilmatsalu tänavaga.

Eriilmelise hoonestusega kvartali korrastamiseks ja andmaks kaasaegse arhitektuuriga hoone püstitamisega piirkonnale lisaväärtust, peab uus hoone olema komponeeritud rahulikes vormides, tasakaalukalt, soliidsest. Hoonestuse ühtlustamiseks tuleb rakendada uue hoone mahtude illusoorse liigendamise ja kahandamise võtteid, kasutada erinevaid fassaadikattematerjale.

hoone lubatud korruselisus	kuni 2
katusekalle	0-20°
välisviimistluses	kasutada klaas-, kivi- ja puitmaterjali, imiteerivate materjalide ja domineerivate plekkpindade kasutamine ei ole lubatud, välisviimistluses ei tohi kasutada plastikust välisvoodrit, plastikaknaid, katusekivi imitatsiooniga profiilplekki
katusekate	lamekaldelisele katusele sobiv materjal
maapinna absoluutkõrguste vahemik	60.60 – 61.30
+/- 0.00	61.50

Hoone arhitektuurne projekt kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Piirded: krundi tänavapoolsetele küljedele piirdeid ette nähtud ei ole, lõuna- ja lääneküljel säilitada olemasolev võrkpiire.

Tulekaitse abinõud: Ilmatsalu tn 28 planeeritud hoonete tuleohutusnõuete määramisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigi valitsuse määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osadele esitatavad nõuded“.

Ventilatsioonisüsteem peab vastama EVS 812-2:2005 ja küttesüsteemid EVS 812-2:2002 nõuetele.

Krundile on võimaldatud hoonestusala piires juurdeehitised. Planeeritud äri- ja autoteenindushooned kuuluvad VI kasutusklassi.

Kahekorruselise hoone tulepüsivusklass peab olema TP-2 ja ühekorruselise hoone korral võib olla TP-3.

Ilmatsalu 34 ja 36 kinnistu piirile on planeeritud tulemüür REI 180.

Väline tuletõrjese saadakse Ilmatsalu tänaval olevatest tuletõrjehüdrantidest. Tulekustutusvee vajadus on 30 l/s 3 tunni vältel.

14. Servituutide vajaduse määramine

Vajadus puudub.

15. Vajadus riigikaitse otstarbega maa-alade määramiseks

Vajadus puudub.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded.

1. Jälgitavus, korrashoid, hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu.
2. Hea nähtavus vähendab sissevõtmise, vandalismi, vägivalda, autodega seotud kuritegude, varguste ja süütamise riski ja kuriteohirmu.

3. Valduse sissepääsude arvu piiramine üheni õhtuti ja nädalavahetustel vähendab sissepääsmiste riski.
4. Tugevad ukse- ja aknaraamide, ukсед ja aknad, lukud ja klaasid vähendavad vandalismi ja sissepääsmiste riski.
5. Sissepääsmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski. Hinnates vandalismi kahjude piiramise võimalusi võiks isegi kaaluda sihtmärgi täielikku eemaldamist.
6. Ohustatud sissepääsude jälgimine, milles kasutatakse soovitatavalt ka videovalvet vähendab sissepääsmiste riski.
7. Läbi valduse kulgevate noorukite läbikäigukohtade piiramine vähendab vandalisimiriski.
8. Üldkasutatava ala ja ühiskasutatava ala selge eristatavus vähendab vandalismi ja sissepääsmiste riski.
9. Kiired parandustööd vähendavad edaspidiste rünnakute riski.
10. Ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine vähendab vandalismi riski.
11. Juurdepääsuteede (eriti öösiti kasutatavate teede) jälgimine vähendab vägivaldsete kuritegude riski, eriti juhul kui kasutatakse ka videovalvet.
12. Parklate sissepääsu kontroll vähendab autodega seotud kuritegude riski.
13. Parklate jälgimine, soovitatavalt videojälgimise abil vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski.
14. Vandalismiaktide võimalike sihtmärkide jälgimine vähendab vandalismi riski.
15. Süütamisohlike kohtade jälgimine vähendab süütamise riski,
16. Korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine vähendab süütamise ohtu. Vajalik on pidev järelvalve.

17. Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.

Hoone ehitusprojekt kooskõlastada naaberkinnistu Ilmatsalu 36 omanikega.

18. Planeeringu elluviimise võimalused.