

Töö nr: DP-10-14

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

ILMATSALU TN 11 KRUNDI
DETAILPLANEERING

ESIMENE KÕIDE-PLANEERING

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Eural Properties OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Planeerija

Liisi Ventsel

Tartu 2016

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	4
3.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4. Planeerimisettepanek.....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine	8
4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.6. Ehitistevahelised kujad	11
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
4.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
4.7.2. Olmekanaliseerimine	12
4.7.3. Sademeveekanaliseerimine	12
4.7.4. Elektrivarustus.....	13
4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus.....	13
4.7.6. Soojavarustus.....	13
4.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel.....	14
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	15
4.10. Servituutide vajaduse määramine.....	15
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
4.13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	16
5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	17

JOONISED

1. Situatsiooniskeem.....	M 1:5000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6. Tehnovõrgud.....	M 1:500
7. Illustreeriv joonis	

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on Eural Properties OÜ, krundi omanik planeeringu algatamisel. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 04. detsember 2014. a. otsus nr 149 „Ilmatsalu tn 11 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Ilmatsalu tn 11 krundi jagamiseks ja moodustatava krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete jaoks ning moodustatavale krundile uue kahekorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks.

Detailplaneering on Tartu linna üldplaneeringut muutev.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005. a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 18.05.2004. a. korraldusega nr 1043 kehtestatud Ilmatsalu 11 krundi detailplaneering;
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Topogeo Baltic OÜ (tegevuslitsents 677 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr 22283871–koostatud 07.07.2014 a.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Veeriku linnaosas, Ravila ja Ilmatsalu tänavate ristmiku ääres. Ilmatsalu tn 11 krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ärimaa 100%. Krundi pindala on 12 071 m².

Krunt on hoonestatud, planeeringuala lääneosas asub 1-korruselise kauplus Maxima. Kaupluse kagunurga juures, parkimisala lõpus, asub taaraautomaat. Krundi kirdenurgas asub betoonist estakaad ning idapoolses osas kasutusest väljas elektrimast.

Olemasolev asfaltkattega parkla asub hoone Ravila tänava poolsel küljel, mõningad parkimiskohad paiknevad ka kaupluse Ilmatsalu tänava poolsel küljel.

Planeeringuala põhjapiiril asub kuusehekk, mis ulatub Ilmatsalu tn 11 krundi keskosani, sealt edasi kuni krundi idapiirini kasvavad eriliigilised kõrged põõsad ja puud. Krundi lääne-, lõuna-

ja kagupiiri ääres on sümmeetriliste vahedega istutatud pärnade rivi. Krundi keskosas kasvab lisaks üksik lehtpuu ja kaguosas väike lehtpõõsagrupp.

Ilmatsalu tn 11 krundi põhjapoolse piiri läheduses kulgevad kõrgepinge elektri kaablid. Planeeringualale ulatub naaberkiinnistul, Ravila tn 49a, paikneva 35 kV õhuliini 25 meetrine kaitsevöönd. Läbi planeeringuala lõunaosa kulgeb sidekaabel. Kauplusel on olemas elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustus. Sadevesi juhitakse olemasolevalt parkimisalalt Ilmatsalu tänaval paiknevasse sadeveetorustikku. Soojavarustus on lahendatud soojatorustiku baasil.

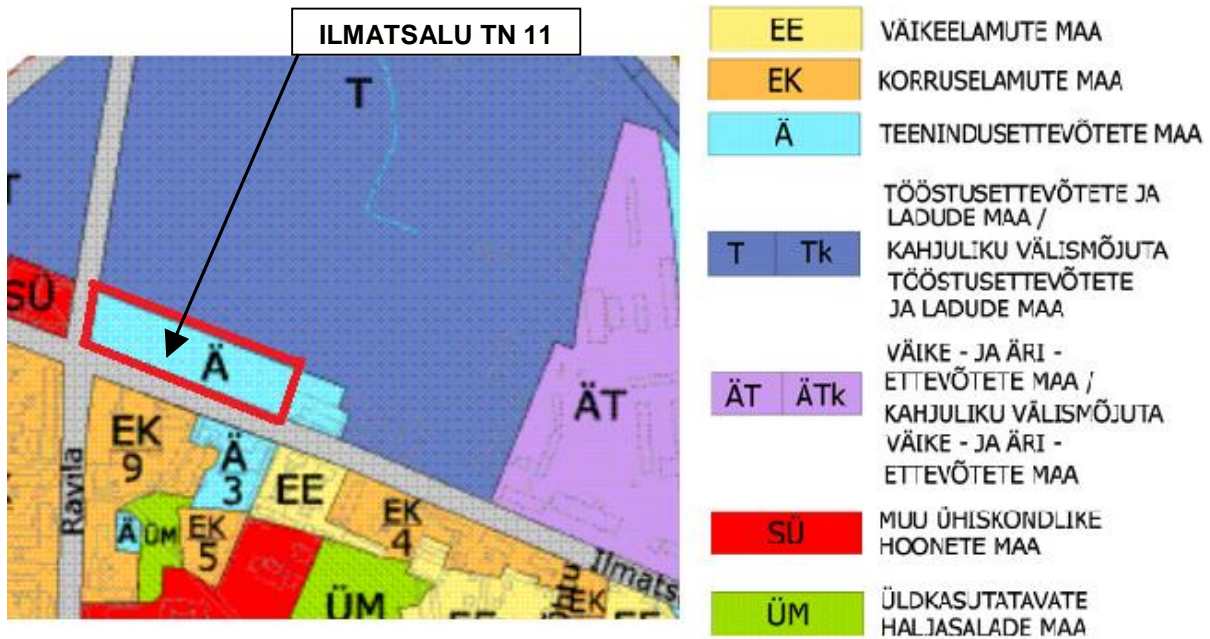
Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, pisut kõrgem on planeeringuala keskosa. Ilmatsalu tn 11 krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 60.46-61.35 m. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Olemasolev olukord*.

3.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu põhilahendust krundi kasutusotstarbe osas, muutes teenindusettevõtete maa osaliselt tööstusettevõtete ja ladude maaks (joonis 3). Üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjused on järgmised:

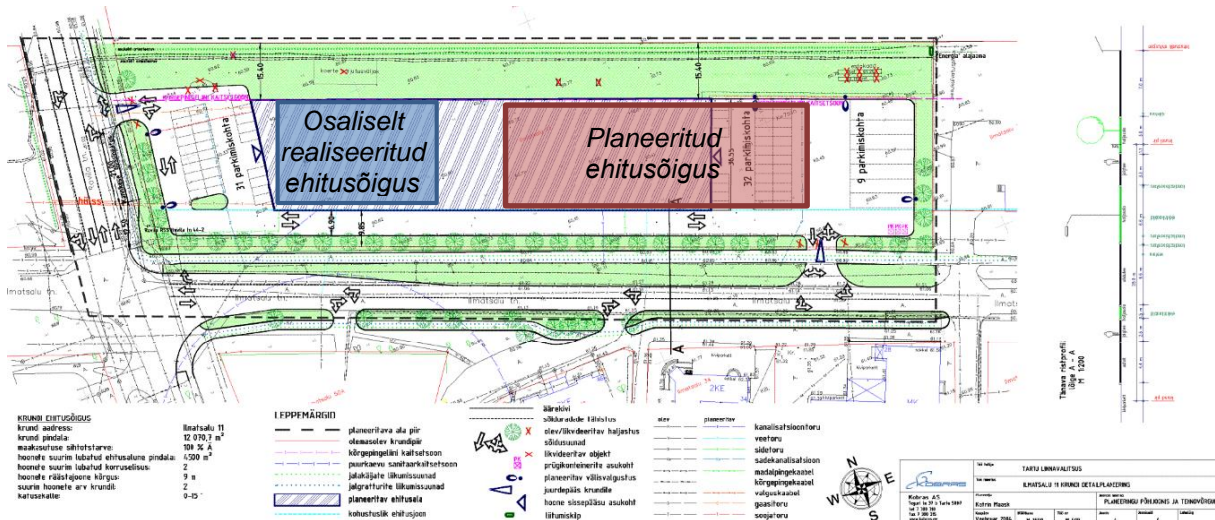
- detailplaneeringuga kavandatud ehitise kasutamise otstarve (meditsiinitehnika tootmine, müük ja ladustamine) Pos 2 osas on iseloomulik tööstusettevõtete ja ladude maa kasutusotstarbele;
- Pos 2 planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel võetakse maa-ala kasutusele, tagatakse meditsiinitehnika areng ja luuakse Tartusse uusi töökohti;
- Pos 2 kavandatav tegevus on tihedalt seotud lähedal asuva Maarjamõisa meditsiinilinnakuga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt maa-alal, mille juhtfunktsiooniks on määratud teenindusettevõtete maa (joonis 1). Määratud juhtfunktsiooni eesmärk on luua Ravila ja Ilmatsalu tänava piirkonda lähiala elanikke teenindav tõmbekeskus.



Joonis 1. Väljavõte Tartu linna kehtivast üldplaneeringust

Planeeritaval krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 18.05.2004 korraldusega nr 1043 kehtestatud Ilmatsalu 11 krundi detailplaneering (joonis 2), mis näeb ette kuni kahe ärihoone ehitamise võimaluse, hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 4500 m². Käesoleva planeeringu koostamise ajaks on krundi ehitusõigus osaliselt realiseeritud – krundi lääneosas asub 1-korruselise kauplus Maxima, ehitusaluse pindalaga 1218 m² (EHR kood: 120307133).

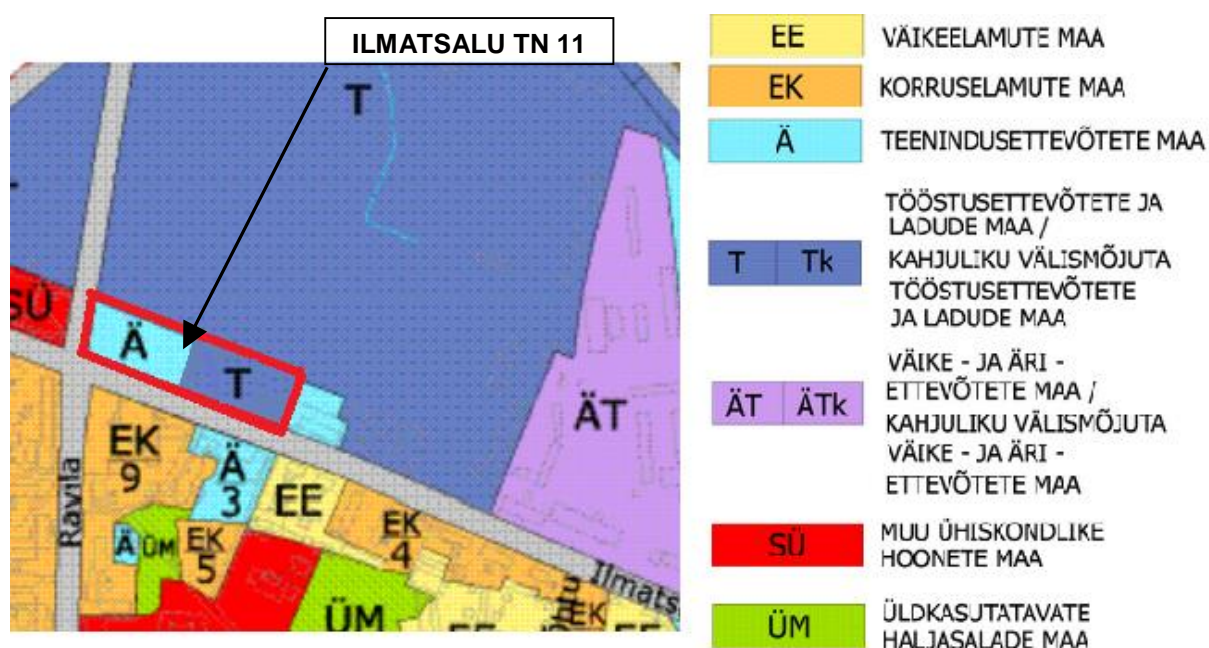


Joonis 2. Kehtiva Ilmatsalu 11 detailplaneeringu põhijoonis ja planeeritud lahendus

Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse maa-ala jagada kaheks krundiks – Pos 1 ja Pos 2. Väljaehitatud kaubanduskeskus (Pos 1) planeeringuala lääneosas tagab lähiala elanike esmase teenindamise vajaduse ning täidab üldplaneeringuga kavandatud eesmärgi. Lisaks asuvad planeeringualast lõuna- ja läänekaares, teisel pool Ilmatsalu ja Ravila tänavaid, olemasolevad teenindustevõtted – autode teenindus- ja müügisalong, õmblusstudio,

kauplus ning treeningisaal. Pos 1 on määratud ehitusõigus olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamiseks, suurima ehitusaluse pindalaga 1430 m².

Planeeringuala idapoolsema krundi (Pos 2) kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud tootmishoone maa ning kaubandus- ja teenindushoonete maa, kuhu kavandatakse ehitada 2-korruseline meditsiinitehnika tootmise ja müügi hoone koos bürooga (suurima ehitusaluse pindalaga 2500 m²). Suurima ehitusaluse pindala suurus on määratud vastavalt kavandatava tootmistegevuse vajadusele. Planeeringuga kavandatud on piirkonda linnaehituslikult sobiv, kuna kavandatav tegevus haakub naaberalade tegevusvaldkondadega – planeeringualast põhjapoole jäävad tööstusettevõtete ja ladude maad, alast idasuunas teenindusettevõtete, tööstusettevõtete ja ladude maad (joonis 3). Samuti on Pos 2 kavandatav tegevus tihedalt seotud lähedal asuva Maarjamõisa meditsiinilinnakuga. Planeeritud kruntidele kavandatud suurim ehitusalune pindala on sama kehtiva detailplaneeringuga.



Joonis 3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

3.2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Kontaktvööndi kruntide struktuur ja maakasutus on erinevad. Planeeritava ala lähiümbrusse jäävad elamumaad, ärimaad, ühiskondlike ehitiste ja sihtotstarbeta maad.

Lähiala hoonestuses on esindatud 2- kuni 9-korruselised elamud ja 1- kuni 3-korruselised ärihooned. Kontaktvööndis Ilmatsalu tänaval on osaliselt välja kujunenud ehitusjoon – hoonete fassaadid asuvad tänava sõidutee servast 20-24 m kaugusel. Kontaktala hoonestuse arhitektuur on eriilmeline – esindatud on traditsioonilised madalakaldeliste kelpkatustega elamud, 50-ndatel aastatel püstitatud madalate viilkatustega väiksemad korterelamud ning 80-ndatel aastatel ehitatud lamekatustega kõrged korterelamud. Planeeringualast edelasse jääb

5-korruseliste korterelamute piirkond ja üle Ilmatsalu tänava lõunasse jääb 9-korruseliste elamute grupp. Planeeritavast alast idasse, kagusse ja lõunasse jäävad valdavalt 2-kuni 4-korruselised elamud ja 1-kuni 3-korruselised ärihooned.

Planeeritavast alast läände üle Ravila tänava jääb 1-korruseline Visa spordihall. Planeeringuala piirneb põhjast ulatusliku kõrgepingeliinide koridoriga.

Kontaktvööndis olevate ärihoonete ehitusalused pindalad on vahemikus ~1000 – 1800 m². Kehtestatud detailplaneeringute alusel kavandatakse kontaktvööndisse, Ilmatsalu 5 krundile kuni 4-korruselist, 1800 m² ehitusaluse pindalaga büroohoonet ning Ilmatsalu 28 krundile 2-korruselist 2500 m² suuruse ehitusaluse pindalaga ärihoonet.

Kontaktvööndi kruntide struktuur ja hoonete korruselisus on kajastatud joonisel *Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed* (leht 3).

Planeeringualaga piirnevad Ilmatsalu ja Ravila tänavad on kahesuunalise liiklusega ja asfaltkattega kõnniteedega. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Ravila tänavalt krundi loodeosast. Ühendus linnakeskusega on hea – lähimad olemasolevad ühistranspordi peatused jäävad planeeringualast ca 20 m kaugusele loodesuunas Ravila tänaval ja 190 m kaugusele kagusuunas Ilmatsalu tänaval.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud Ilmatsalu tn 11 krunt jagada kaheks krundiks. Kruntideks jaotamine on esitatud *Põhijoonisel* (leht 4).

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigus Pos 1 olemasoleva kaupluse laiendamiseks ja taaraautomaadi hoone ehitamiseks ning Pos 2 krundile 2-korruselise meditsiinitehnika tootmise ja müügi- ja büroohoone rajamiseks.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala¹.

¹ Ehitusaluse pinna mõiste vastavalt Tartu linna ehitusmääruse §4 lg 7 p 3 - kui planeeringuga ei ole sätestatud teisiti, mõistetakse ehitusaluse pindala all hoone kinniste ruumiliste mahtude ja sammastel olevate osade projektsiooni pinda. Arvesse ei võeta lahtiseid rõdusid, kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid, räästaid, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, katmata välistreppe, katmata terrasse, hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist madalamal asuvat kaldteed ning treppi, keldrite valgusshahte jms.

Planeeritava krundi ehitusõigus on välja toodud *Põhijoonisel* (leht 4).

Pos 2 krundil asub kasutusest väljas elektrimast ning kirdenurgas betoonist estakaad, mis on planeeritud likvideerida.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusalad on piiritletud põhjaküljest 35 kV õhuliini kaitsevööndiga ja lõunaküljest, Ilmatsalu tänava ääres, planeeritud kohustusliku ehitusjoonega, 20 m tänava sõidutee servast ja 10 m krundi piirist. Ilmatsalu tänaval on osaliselt välja kujunenud ehitusjoon – hoonete fassaadid asuvad tänava sõidutee servast 20-24 m kaugusel. Planeeringuala kohustuslikuks ehitusjooneks on määratud Ilmatsalu 7 ja Ravila 80 hooneid ühendav mõtteline joon. Kohustuslikku ehitusjoont ei pea arvestama Pos 1 olemasoleva hoone rekonstrueerimisel.

Pos 1 ja 2 hoonestusala piiritlemisel ida- ja lääneküljest on arvestatud krundisisese logistika ning tootmiseks ja teenindamiseks vajaminevate hoonete mahtudega. Pos 1 ja 2 hoonestusalade omavaheliseks kauguseks on määratud 9 m, et oleks tagatud piisavalt lai juurdepääsuservituut kahe hoone vahel liiklemiseks.

Olemasolev taaraautomaat, mis jääb ette planeeritavale juurdepääsuteele on ette nähtud likvideerida. Uue taaraautomaadi asukoht on ette nähtud Pos 1 sissesõidutee lähedusse, planeeringuala loodeos parkimisala serva. Taaraautomaadi asukoht võib projekteerimise käigus muutuda.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud *Põhijoonisel* (leht 4).

4.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Ilmatsalu ja Ravila tänavate ristmikule on kavandatud ringristmik (K&H AS 2010.a töö nr 1881TE10, Tartu linn, Ilmatsalu tn. rekonstrueerimine lõigus Vitamiini tn. – Ravila tn.) ja uus jalg- ja jalgrattateede lahendus, mis on kantud planeeringu põhijoonisele. Olemasolev sõidukite juurdepääs Ravila tänavalt Pos 1 krundile säilib.

Planeeringualale on Ilmatsalu tänavalt planeeritud 2 juurdepääsu – üks uus ja üks kehtiva planeeringu kohane. Pos 1 ja Pos 2 krundi piirile planeeritud juurdepääs on kavandatud mõlema krundi tarbeks. Ühine juurdepääs planeeritud kruntide piirile on lisaks sissesõitmiseks kavandatud kaubaautodele ja raskeveokitele ka planeeringualalt väljasõitmiseks, et vähendada krundisisest liikluskoormust aladel, kus liiguvad ka jalakäijad – Pos 1 kaupluse klientide parkimisala ning Pos 2 ettevõtte töötajate ja klientide parkimisala. Ühisele juurdepääsule on planeeritud juurdepääsuservituudi seadmise kohutus. Kirjeldatud juurdepääsule on pöörded Ilmatsalu tänavalt lubatud vastavalt kehtivale liikluskorraldusele.

Teine juurdepääs on planeeritud Pos 2 tarbeks krundi kagunurgast, et tagada krundi kasutajatele Ilmatsalu tänavalt vasakpöörde võimalus. Juurdepääsu asukoha planeerimisel on

arvestatud kehtiva planeeringu lahendusega. Ilmatsalu tänavalt on lubatud vasak- ja parempöörded.

2015. a liikluskoormuse uuringu andmetel („Liikluskoormuse uuring Tartu linnas 2015. aastal“ Inseneribüroo Stratum, 2015), liigub Ilmatsalu tänaval planeeringualaga piirneval tänavalõigul tipptunnil mõlemal suunal kokku keskmiselt 700 sõidukit tunnis. Ilmatsalu tänava puhul on tegu jaotustänavaga, mida kasutatakse rohkem linnast välja sõitmiseks. Kehtiva Ilmatsalu 11 krundi detailplaneeringu kohaselt² on kogu krundile lubatud ehitada üks kaubanduskeskus ehitusaluse pindalaga 4500 m² ja 75 parkimiskohaga ning lisaks Ravila tänava juurdepääsule on Ilmatsalu tänavalt planeeritud ka teine juurdepääs. Käesoleva planeeringuga on planeeringualale planeeritud 61 parkimiskohta ning juurdepääsud/väljasõiduvõimalusi kahe planeeritud krundi peale kokku kolm (kehtivas detailplaneeringus on 75 parkimiskohaga krundile planeeritud 2 juurdepääsu), mis hajutavad liikluskoormust tänavatelt planeeringuala suunas ja vastupidi. Võrreldes olemasoleva olukorraga, suureneb käesoleva planeeringu elluviimisel Ilmatsalu tänava liikluskoormus hinnanguliselt kuni 30 sõiduki võrra ööpäevas ning võrreldes kehtiva planeeringuga liikluskoormus väheneb oluliselt. Kahe krundi piirile planeeritud juurdepääsu hakkab sissesõiduks kasutama hinnanguliselt 5-7 kaubaautot päevas, Pos 2 planeeritud juurdepääsu hakkab sissesõiduks kasutama hinnanguliselt 1-2 kauba- või veoautot ja 15-20 sõiduauto päevas. Kahe krundi piiril asuvat sissesõitu kasutatakse hinnanguliselt rohkem ennelõunasel ajal. Pos 2 krundi juurdepääsu kasutavad valdavalt ettevõtte töötajad hommikusel tipptunnil kella ajal 7.30-8.00 vahel ning õhtusel tipptunnil kella 16.30-17.30 vahel. Päeval ajal kasutavad juurdepääsu üksikud kliendid ning ettevõtte töötajad. Juurdepääsudel väljasõidud Ilmatsalu tänava liiklust ei takista.

Tartu linna uue üldplaneeringu „Tartu linna üldplaneering 2030+“ koostamise raames on koostatud liikluskoormuse modelleerimine aastaks 2030 (Modelleerimistulemused 2030 variant V6 – Tuglase sild, Inseneribüroo Stratum, 2015). Liikluskoormuse modelleerimistulemusena liigub 2030. aastal Ilmatsalu tänaval planeeringualaga piirneval tänavalõigul tipptunnil mõlemal suunal kokku 1120 sõidukit (606 sõidukit linnast välja ja 514 sõidukit kesklinna suunas). Seega suureneb tipptunni liikluskoormus võrreldes olemasolevaga 60% ja seda üldise autostumise tõttu. Planeeringualale kavandatud liikluskoormus antud ajalises perspektiivis suure tõenäosusega oluliselt ei muutu. Seega suureneb liikluskoormus Ilmatsalu tänaval pikas perspektiivis märkimisväärselt, kuid mitte planeeringuga kavandatu tõttu. Käesoleva planeeringuga kavandatud liikluskoormus mõjutab Ilmatsalu tänava liikluskoormust vähe, eriti pikas perspektiivis ning võrreldes kehtiva planeeringuga liikluskoormus väheneb oluliselt.

² Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 18.05.2004 korraldusega nr 1043

Pos 2 tootmise varustamine toimub hoonestusala põhjaküljel.

Kruntidele juurdepääsutee minimaalne laius on 7 meetrit. Krundisiseste sõidu- ja jalgteede täpne asukoht ja parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus olenevalt hoonete juurdepääsude asukohtadest. Inimeste turvaliseks ja ohutuks liiklemiseks on soovitatav kasutada eraldi katendite tüüpe, värvi ja teekatemärgistust, vajadusel kasutada liikluse rahustamise võtteid. Kruntidel on tagatud kuni 15,4 m pikkuste sadulveokite pöörderaadiused.

Planeeritud krundisiseste teede põik- ja pikikalded ning äärekivide kõrgused lahendatakse vajadusel eraldi projektiga. Rajatavate juurdepääsude ulatuses tuleb alandada Ilmatsalu tänava sõidutee äärekivi ja kõnnitee konstruktsioon tuleb asendada juurdepääsutee ulatuses sõidutee omaga.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiselt. Parkimiskohtade arvutus on esitatud vastaval EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgsete normatiividega vahevööndi kohta Tabelis 1. Pos 1 parkimisarvutusel on arvestatud ehitise liigiks uus kauplus parkimismääriga 1/80 sb (m²). Pos 2 parkimisarvutusel on arvestatud kavandatava hoone kasutusega järgmiselt: kontori- ja olmeruumid, kauplus/näidiste saal (sb³ 1500 m²); ladu läbi kahe korruse (sb 875 m²); tootmisruumid (sb 1750 m²).

Tabel 1. Parkimisarvutus

<i>Pos nr</i>	<i>Ehitise liik</i>	<i>Parkimismäär</i>	<i>Normijärgne arvutus</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Pos 1	Kauplus	1 k /80 sb (m ²)	2860 x 1/80=36	36 sõiduauto kohta + 2 invaparkimiskohta
	Supermarket	1 k/200 sb (m ²)	2860 x 1/200=14	14 jalgratta kohta
Pos 2	Tööstusettevõtte, ladu	1 k/250 sb (m ²)	2625 x 1/250=11	21 sõiduauto kohta + 2 invaparkimiskohta
	Uus asutus, väikese külastajate arvuga	1 k/160 sb (m ²)	1500 x 1/160=10	
	Tehas, ladu	1 k/10 töötajale	40 töötajat/10=4	12 jalgratta kohta
	Asutus	1 k/200 sb (m ²)	1500 x 1/200=7,5	

Seoses taaraautomaadi ümber tõstmisega säilib krundil Pos 1 ehk Maxima kaupluse juures 43 parkimiskohta (sh 2 invaparkimiskohta), mida on rohkem kui parkimisarvutus ette näeb. Pos 1 krundil on planeeritud kokku 14 jalgratta parkimiskohta, mis on ette nähtud paigaldada kaupluse läänepoolse seina külge ja peaukse lähedusse. Krundile Pos 2 on kavandatud kokku 23 parkimiskohta (sh 2 invaparkimiskohta) ja 12 jalgratta parkimiskohta. Jalgratate parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud maksimaalne näit töötaja kohta. Jalgrattahoidja külge peab olema võimalik jalgrattast lukustada koos raamiga vastavalt Tartu

³ Sb – suletud brutopind

linna tüüptingimustele. Võimalusel rajada varjualusega jalgrattahoidjad pikemaajaliseks parkimiseks (nt töötajatele).

Krundisisese sõidutee ja parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalasad. Planeeritud sõiduteede, parkimisalade ja jalgteede katteks on kavandatud asfaltkate ja kivisillutis. Planeeritud kruntide liiklusala lahendus ja parkimiskohtade paigutus võib projekteerimise käigus muutuda tingimisel, et tagatud peab olema normidele vastav parkimine ja haljastuse osakaalu säilimine.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud *Põhijoonisel* (leht 4).

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala põhjapiiril asuv kõrge kuusehekk Pos 1 osas on ette nähtud säilitada. Pos 2 põhjapiiril asuv eriliigilistest põõsastest ja puudest hekk on ette nähtud likvideerida ning asendada uue heki, puude rivi või nende kombinatsiooniga kuni Ilmatsalu tn 7 krundi piirini. Olemasolev puuderivi Ravila ja Ilmatsalu tänava poolsel küljel säilib, Ilmatsalu tn 7 poolses krundiosas on ette nähtud lõpetada puuderivi täiendava istutusega.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega, muuhulgas elektri kaablite ja -õhuliinist tulenevate piirangutega. Elektri õhuliini kaitsevööndis tuleb heki ja/või puude rivi rajamisel arvestada, et puude maksimaalne kõrgus võib olla kuni 4 m. Elektri maakaablite peab istutuskoht jääma vähemalt 1 m kaugusele. Pos 2 ja Ilmatsalu 7 krundi piirile haljastuse rajamisel tuleb tagada juurdepääs olemasolevale ja planeeritud elektrikilbile.

Teedele, ehitus- ja parkimisaladele ette jääv haljastus on ette nähtud likvideerida.

Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse krundil edaspidise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav tellida haljastusprojekt.

Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% kogu krundi pindalast (arvestatuna võrade projektsioone maapinnale, projektsioonipindala puuliigi täiskasvanud isendi keskmise näitaja järgi). Istikute valikul juhendada standardist EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud".

Ilmatsalu tänava poolsele küljele on piirete paigaldamine keelatud. Teistele krundi piiridele on lubatud rajada võrk- või plankaed kõrgusega kuni 1,6 m. Samuti on lubatud heki rajamine.

Planeeringu *Põhijoonisel* (leht 4) on näidatud säilitatav, likvideeritav ja planeeritud haljastus.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja ehitistevahelise kujaga vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a. määrusega nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Ehitiste vaheline minimaalne kuja peab olema 8 m. Detailplaneeringuga on uute hoonete

tulepüsisivusklassiks määratud vastavalt standardist EVS 812-6:2012 tulenevatele nõuetele TP1. Lubatud on ehitada TP2 tuleohukassiga hooneid, kui on tagatud täiendava kustutusvee olemasolu, vajadusel lahendada eraldi projektiga (nt maa-aluse mahuti rajamisega). Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud kruntide tehnovõrkudega varustatus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud *Tehnovõrkude* joonisel (leht 6). Hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

Pos 1 olemasoleva hoone kõik tehnovõrkude ühendused on kasutuses ja säilivad.

4.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeringuala veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 07.11.2014.a tehnilistele tingimustele nr INF/1026.

Pos 2 veeühendus on planeeritud Ilmatsalu tänava De 160 PE veetorustikust.

Tuletõrjeveega varustatuse planeerimisel on aluseks võetud Eesti Standardit EVS 812-6:2012. Tuletõrjevee veevarustus on tagatud Ilmatsalu tänaval Pos 2 ees asuvast maa-alusest hüdrandist nr 230, mille tootlikkus on 15 l/s, mis tagab kustutusvee normvooluhulga 1. tuleohuklassi (TP1) hoonetele. Uute hoonete projekteerimisel (sh Pos 1 olemasoleva hoone asemele uue ehitamisel) ja tulepüsisivusklassi määramisel tuleb arvestada olemasoleva tuletõrjehüdrandi normvooluhulgaga 15 l/s.

4.7.2. Olmekanalisisatsioon

Planeeringuala olmekanalisisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 07.11.2014.a tehnilistele tingimustele nr INF/1026.

Pos 2 kanalisatsiooniühendus on planeeritud Ilmatsalu tänaval asuvast De 450 kanalisatsioonitorustiku olemasolevast kaevust.

4.7.3. Sademeveekanalisisatsioon

Planeeringuala sademeveekanalisisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 07.11.2014.a tehnilistele tingimustele nr INF/1026.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Ilmatsalu tänaval asuv sademeveetorustik DN 500. Pos 2 sademeveetorustik on planeeritud ümber hoonestusala, krundisisese liiklusmaa alla. Sademeveetorustiku ühenduskohaks on planeeritud Ilmatsalu tänaval asuv olemasolev sademevee kaev.

Parklatelt kogunev sajuvesi tuleb enne kanaliseerimist puhastada I-klassi õlipüüduriga. Orienteeruv õlipüüduri asukoht on näidatud tehnoorkude joonisel.

Valingvihmade aegse ülekoormuse vähendamiseks tänavatorustikus tuleb kinnistult tänavatorustikku suunatava sademevee vooluintensiivsust vähendada. Selleks tuleb kasutada võimalikul määral imutamist ning meetmeid kanaliseeritava sademevee viibeaja pikendamiseks kinnistul (ühtlustusmahutid jne). Täpsem lahendus leitakse projekteerimise käigus.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

4.7.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ Tartu regioon tehnilistest tingimustest nr 225022, 29.10.2014.

Ilmatsalu 11 krundil, olemasoleval hoonel, on liitumiskilp peakaitsmega 3x200A. Liitumispunkt asub Ilmatsalu 11 ja Ilmatsalu 7 krundi piiril ning ei muutu. Pos 1 hoonet toitva elektrikaabli orienteeruv asukoht on kujutatud joonisel *Tehnoorkud* (leht 6) ning tuleb täpsustada enne Pos 2 ehitusõiguse realiseerimist.

Pos 2 elektrivarustuseks on olemasoleva liitumiskilbi kõrvale planeeritud uus liitumiskilp ja ühendus planeeritud hoonega maakaabliga.

Liitumiskilpidele peab olema tagatud juurdepääs elektrivõrgu valdajale Pos 2 krundilt.

Kruntide valgustus lahendatakse eraldi projektiga.

4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud lähtuvalt AS Eesti Telekom tehnilistest tingimustest nr 23396298, 29.10.2014.

Pos 2 sideühendus on planeeritud planeeringuala läbivast kaablikanaliseerimisest. Sideühenduse saamiseks tuleb paigaldada alates sidekaevust nr 798/Ilmatsalu tn 7 juures/optiline 4-kiuline kaabel ehitatavatesse hoonetesse.

4.7.6. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 4/16, 13.01.2016.

Pos 2 ühendus kaugküttega on planeeritud kinnistul asuvast soojatorustikust, jätkates seda kuni Pos 2 planeeritava hooneni. Planeeritud soojatorustikust on ette nähtud majaühendused, mis täpsustatakse eraldi projektiga. Planeeritud soojatorustik tuleb varustada drenaažisüsteemiga. Täpsed soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus. Vajadusel tuleb peatorustikult haruühendustele planeerida sulgarmatuur.

4.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud joonisel *Tehnovõrgud* (leht 6). Uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud ühenduskohast olemasolevaga kuni hoone võimaliku sisestuskohani. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika tehnovõrkude projekteerimise käigus. Hinnanguline tehnovõrkude rajamise vajadus on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Täiendava rajamise vajadus</i>
veetoru	19 m
kanalisatsioonitoru	19 m
sademeveekanaliseerimine	275 m
I-klassi õlipüüdur	1 tk
madalpingekaabel	30 m
sidetoru	85 m
kaugküttetorustik	65 m
kaugküttetorustiku drenaažisüsteem	65 m

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, planeeritav tegevus ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Kavandatava tootmis- ja ärihoone rajamine ei too kaasa olulisi mõjusid nii looduskeskkonnale kui keskkonnale üldiselt. Kavandatavast tootmistegevusest tulenev müra ei välju tootmishoonest. Ehitustegevuse otsene mõju avaldub planeeringuala piires vaid ehitustegevuse ajal.

Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Pos 1 krundil asuvad olemasolevad prügikonteinerid, pressid jms varjestatult (allpool tänavapinda) hoone tagaküljel. Pos 1 hoone laiendamisel lahendada prügikonteinerite asukoht hoonesiseselt, prügimajas või samuti varjestatult. Pos 2 krundil lahendatakse jäätmekäitlus osaliselt hoonesiseselt ja osaliselt varjestatud jäätmekonteineritena hoone tagaküljel. Prügikonteinerite asukoht võib projekteerimise käigus muutuda.

Pos 2 krundil elektrimasti ja estakaadi likvideerimisel tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti, arvestades nende taaskasutamisevõimalusi (vanametall, betoon täitematerjaliks).

Jäätmete kogumiseks on näidatud *Põhijoonisel* (leht 4) olemasolevate ja planeeritud prügikastide asukohad.

4.9. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud. Ilmatsalu tänava frondis tuleb fassaadid võimalusel liigendada. Ehitise arhitektuuri nõuded on toodud *Põhijoonisel* (leht 4).

Suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga uue hoone arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb esitada vähemalt kolm erinevat fassaadi eskiisi, tagamaks parim võimalik keskkonda sobilik lahendus.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud *Põhijoonisel* (leht 4) vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 3). Servituutide vajadus on kajastatud joonisel *Maakasutus ja kitsendused* (leht 5).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Pos 1	Juurdepääsu servituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia ja teenindada läbi teeniva kinnisasja.
Pos 2	Pos 2		
Pos 1, Pos 2	Soojustorustiku valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab soojavõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat soojatorustikku.
Pos 1, Pos 2	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja elektrikilpe.
Pos 1, Pos 2	Telekommunikatsioonivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab telekommunikatsioonivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat sideliini.

4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine);
- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeritav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

4.13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- Enne planeeringu kehtestamist tuleb sõlmida notariaalne leping juurdepääsuservituudi tagamiseks.
- Planeeringu kehtestamise järgselt jagatakse Ilmatsalu 11 krunt kaheks krundiks. Kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnistute moodustamine.
- Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on planeeritava krundi igakordsel omanikul.
- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Vastava krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.
- Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritava krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajate, naabrite ning asutustega. Tabelis 4 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Tabel 4. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastav instants</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja ametinimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Kooskõlastuse tingimus</i>
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					