

ARHITEKTUURIBÜROO 4A OÜ

Registri nr. 10322578

Töö nr. 0308

Kuu, Sassi, Rebase ja Turu tn
piirneva kvartali

DETAILPLANEERING

Omanikud: Toomas Keernik
Aivar Sein

Tellijaja: Tartu LV LPMKO
juhataja Urmas Ahven

Planeerija: Arhitektuuribüroo 4A OÜ

Arhitekt Vadim Tšentropov
Arhitekt Marti Soosalu

Tartus, august 2009.a.

Ropka tee 19 - 4
51013 Tartu

tel. 7 349 196
56 231 137
4a@4a.ee,

Sisukord:

1.	Sisukord	lk.
2.	DP seletuskiri	1-8
3.	Detailplaneeringu kooskõlastuste koondleht	9

JOONISED

4.	Situatsiooni skeem	joonis 1	M 1:10 000	10
5.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	joonis 2	M 1:2000	11
6.	Olemasolev olukord	joonis 3	M 1:500	12
7.	Planeeringu põhijoonis	joonis 4	M 1:500	13
8.	Planeeritud maakasutus ja kitsendused	joonis 5	M 1:500	14
9.	Tehnovõrkude planeering	joonis 6	M 1:500	15
10.	Planeeringu põhilahendust illustreeriv joonis	joonis 7		16

I. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu (DP) lähtedokumendiks on lähteülesanne LÜ-008-2004, lisa Tartu Linnavalitsuse korraldusele nr. 304, 10.06.2004.a. DP algatamise ettepaneku tegijad on Toomas Keernik ja Aivar Sein.

2. Planeeringu eesmärk ja andmed olemasolevate kruntide kohta

Planeeritava ala pindala on ca 1 ha. DP eesmärgiks on krundi Kuu 28 maakasutuse sihtotstarbe muutmine väikeelamumaast ärimaaks, krundi Sassi 3 jagamine ja iseseisva äriotstarbelise krundi moodustamine ning nimetatud kruntide ehitusõiguse määramine.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a. määrusega nr. 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006.a. määrusega nr. 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus.

Turu, Vaba, Sassi ja Kuu tn. vahelise kvartali detailplaneering, mis on kehtestatud Tartu LV korraldusega nr. 1081, 15.05.1997.a., planeerija Ott Ojamaa, oli kasutusel eeltööde käigus.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

* Planeeritav ala asub Tartu linnas Turu, Kuu, Sassi ja Rebase tn. vahelisel alal. Krundi piirid on fikseeritud geodeetilise alusplaaniga ning on graafiliselt kujutatud olemasoleva olukorra joonisel. Geoaluse koostaja: WeW OÜ töö nr. GEO-357A-2004.

* Kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa.

* Planeeringualal mõjuvad nähtavuskolmnurgad kõrvaltänavalt peatänavale sõitude suundadel.

- * Seniseid kokkuleppeid maakasutuse kitsenduste kohta pole.
 - * Kõik planeeringualal ehitatud hooned on projektidekohased ning neid kasutatakse sihtotstarbepäraselt.
 - * Olemasolevad hooned on suuresti amortiseerunud ja halvasti hooldatud.
- Olemasoleva olukorra graafiline kujutus on planeeringu olemasoleva olukorra joonisel nr. 3.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

- * Planeeritava alaga külgnevatest tänavatest jääb Turu tänava laiuks peale DP kehtestamist 40 – 45m. Sassi tänava laius planeeritava ala ulatuses on 13,0 m ja Kuu tänaval 12,0 m. Kõikidel planeeringualasse jäävatel tänavatel toimub autode liiklus mõlemas suunas - seega on tagatud juurdepääs kõikidele kruntidele, jalakäijate kõnniteed on veel välja ehitamata (välja arvatud Turu tänaval) ning seal kasutavad jalakäijad liiklemiseks sõiduteed. Raskendatud on väljasõit Kuu tänavalt Turu tänavale vasakpöördega.
- * Elektrivarustuse tänavavõrk koos välisvalgustusega ning tsentraalne vee-, sadevee- ja olmekanaliseerimisvõrk on välja ehitatud nii Sassi kui ka Turu tänaval. Sassi tänaval on gaasitrass.
- * Planeeringuala Sassi tänava äärsed krundid on hoonestatud 1,5 või 2-korruseliste puitelumajadega. Kõrvalhooned on ehitatud kruntide sügavusse. Ehitised on Sassi tn. ääres rajatud põhiliselt krundi piirile.
- * Tartu linna üldplaneeringus on planeeritav ala ette nähtud ärimaaks. Planeeritav ala sobib ärimaaks väikese ja keskmise suurusega kauplus-büroohonete püstitamiseks lähedalasuvate kaupluste ja võrdlemisi hea juurdepääsu ning naabruses asuvale Kuu 51 krundile ette nähtud ärihoone tõttu.

4.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse üks uus krunt Kuu tn. 28 (vt. omanike ühist avaldust DP lisades), mis moodustub endiste kruntide Kuu 28 ja 500 m² võrra vähendatava Sassi 3 baasil, millele tehakse ettepanek juurde liita praegu linnale kuuluvat maad 697 m² (pos. 2). Maa omandamise viisi ja tähtaegade suhtes tuleb osapooltel jõuda kokkuleppele. Lähtudes maa otstarbekast kasutamisest tehakse ettepanek liita krundile Sassi 1 linna maad 66 m² (pos. 1), milline tekib Turu-Rebase tänavate ristmiku planeeringu käigus. 13.03.06 avaldusega on Sassi 3 omanikud avaldanud nõusolekut krundi vähendamiseks ja Turu tänavaga külgneva osa ärimaa sihtotstarbeks määramiseks. Planeeringuga on tehtud ettepanek liita Sassi 5 krundiga Sassi 3 ja Sassi 5 vaheline linnale kuuluv maatükk (pos. 3) 118 m² ulatuses, säilitades servituudina juurdesõidu võimaluse ka Sassi 3 elanikele (vt. kiri ja kooskõlastused lisas lk. 69 - 71). Planeeritava krundi Kuu tn. 28 kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa (kaupluse- ja büroohonete maa). Kruntide Sassi 1, Sassi 3 ja Sassi 5 kasutamise sihtotstarve jääb muutmata: väikeelamumaa. Planeeritud maakasutus ja kitsendused on tabelite kujul ära toodud joonisel 5.

4.4. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse tabelis (põhijoonisel nr. 4) on määratud:

1. Planeeritud kruntide kasutamise sihtotstarve (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“), kus moodustatava krundi Kuu tn. 28 kasutamise sihtotstarve on ärimaa, lubatud ehitise kasutamise otstarbega

büroohoone või kauplus, mis ei ole toidukauplus. Kui soovitakse kasutada reljeefist (hoonestusala ulatuses maapinna kõrguste vahemik 0.85m) tulenevaid võimalusi, peab laona kasutatav keldrikorrus vastama keldrikorruse määratlusele.

2. Hoonete suurim lubatud arv krundil
3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala
4. Hoonete suurim lubatud kõrgus

4.5. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusalad on arvuliselt seotud krundi piiridega (vt. planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonis 5). Kavandatava ärihoone ehitusaluse pinna määrab krundi asukoht, konfiguratsioon ja arendaja soov ratsionaalselt ning heaperemehelikult kasutada soodsa asukohaga krunti.

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

1. Kuna planeeritaval alal on kõik tänavad peale Kuu tänava välja ehitatud, ei ole vajadust liikluskorraldust nendel tänavatel muuta. Lähtudes Kuu 51 planeerimisel juba ette nähtud ja Kuu 28 planeerimisel edasi arendatud mahasõitude sooritamise lahendustest Turu tänavalt ja Turu tänavale on ette nähtud radade laiendusi ning pöörderaadiuste suurendamisi parempöörete sooritamiseks. Turu tänaval on jalakäijad liiklusest eraldatud mururibaga, mujal pole. Tänavate punased jooned on määratud tänavate laiustega, teekaitsevööndi vajadus puudub. Tagada tuleb nähtavuskolmnurkadega ette nähtud distantsid. Perspektiivis planeeritakse Turu – Rebase tänavate ristmik foorjuhitavaks ristmikuks, käesolevast planeeringualast jääb see ristmik välja.

2. Planeeringus on esitatud kõikide tänavate skemaatilised lõiked (vt. joonised 4 ja 6).

3. Tänavate ja ristmike kõrgusarvud on esitatud põhijoonisel joonis 4.

4. Sassi tänav on välja ehitatud kahe sõidureaga ja kahepoolse kõnniteega tänavaks, Kuu tänav on planeeritud kahe sõidureaga ja kahepoolse kõnniteega tänavaks ja Turu tänav on planeeritava ala kohal kahepoolse liiklusega kolmerealine tänav kergliiklusteedega. Tänavate põiklõiked on esitatud planeeringu põhijoonisel joonis 4.

4. Kuu 28 parklakohtade arv on tuletatud normdokumendi EVS 843:2003 „Linnatänavad” alusel vahevööndi normide kohaselt nii kauplusele kui ka büroole (norm 1600:80=20 parkimiskohta). Planeeringus on ette nähtud 23 parkimiskohta.

Sassi 1 - 4 korteriomanikku - 4 parkimiskohta, neist 2 garaažiboksides

Sassi 3 - 2 korteriomanikku - 2 normidekohast parkimiskohta, planeeritud 2

Sassi 5 - 11 korteriomanikku - 11 parkimiskohta planeeritud katusealusesse või garaaži (ajutise lahendusena puukuurid kütuse hoidmiseks kuni elamu liitumiseni kaugküttevõrguga).

5. Nii jalakäijatele kui sõidukitele säilivad kruntidele pääsud Sassi tänaval ja Rebase tänaval, uuele krundile Kuu 28 pääsevad sõidukid Kuu tänavalt aga jalakäijad ka Turu tänavalt. Väljasõidud Kuu tänavalt Turu tänavale ja mahasõidud Turu tänavalt Kuu tänavale toimuvad ainult parempööretega. Selleks on ette nähtud radade ja pöörderaadiuste laiendused. Planeeringus on tähistatud tänava osad, millelt ei ole väljasõitude rajamine lubatud.

7. Kõnniteed on lahendatud invanõudeid arvestades ning üleminekud kõnniteelt sõiduteele on eraldatud madaldatud äärekividega. Sissesõidud on piiratud madaldatud äärekividega. Ärihoone mahulisel projekteerimisel tuleb arvestada invanõudeid.

Pääsud kruntidele ning tänavate ristprofiilid on graafiliselt esitatud põhikaardil 4.

4.7. Haljastus ja heakord

1. Krundil kasvavad kõrged puud kuuluvad likvideerimisele. Likvideeritav haljastus on planeeringualal tähistatud.

2. Planeeritud on eraldava toimega kõrghaljastuse istutamine ning hekiga dubleeritud 1,2 m kõrguse traatvõrkaia ehitus uue rajatava ärimaa ja väikeelamumaa piirile. Ette on nähtud mõnede puude istutamine ka parklat liigendavatele haljassaartele.

3. Väikeelamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud püstitada eraldavaid tarasid lagunenud tarade asemele. Taradena võib püstitada 1,5m kõrguseid puitlipp-tarasid puit-, metall- või kivipostidel. Tarade ülemine serv peab olema sirge.

4. Planeeringuala krundipiirded tuleb lahendada ühtse projektina, soovitatavalt koos haljastusega ning kooskõlastada Tartu linnakunstnikuga.

Vaatesuunda varjavat haljastust (ka hekke) ei tohi istutada tänavate nähtavus-kolmnurkadesse (vt. põhijoonis 4).

5. Väikesed parkimisalad tuleb katta betoonist sõiduteekividega, suuremad (üle 5 koha) asfalteerida. Planeeritava ja olemasoleva maapinna kõrguste vahemikud on toodud põhijoonisel 4. Sademeteveed kogutakse parkla kõvapindadelt kallakutega ühte kohta ning juhatakse läbi õli-mudapüüdja sadevete kanalisatsioonitrassi Kuu tänaval. Mujal toimub sadevete immutamine pinnasesse omal krundil.

4.8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on antud vastavalt normatiivaktidele, lähtudes uusehituse planeeritavast tulepüsivuse astmest TP1. Olemasolevate hoonete tulepüsivuse aste on TP3. Uuele ehitatavale kuurile Sassi 5 on ette nähtud rajada tulemüür piiripoolsesse seinale. Hoonestatavad alad on joonisel 5 arvuliselt seotud krundipiiridega.

4.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

4.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala asub Tartu linna kaugküttega piirkonnas ning maagaasi kasutamine hoone kütteks on lubatud ainult Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud tingimustel.

Elektrivarustuse tänavavõrk koos välisvalgustusega ning tsentraalne vee- ja olmekanaliseerimisvõrk on välja ehitatud Sassi tänaval. Sadevee-kanalisatsioon on olemas Turu tänaval. Sassi tänaval on gaasitrass.

Planeeritava ärihoone tehnoloogilise veeauru saamiseks on ette nähtud gaasitrass Sassi tänavalt läbi Sassi 5 krundi kuni hooneni koos servituudi seadmisega.

4.9.2. Olemasolevad hooned on kõikide kommunikatsioonitrassidega varustatud (v.a. kaugküte). Kuu 28 varustamine kommunikatsioonitrassidega toimub hoone lähedalasuvate trassidega ühendamise kaudu.

Tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad Kuu 28 osas:

a) veevarustus	2,0 m ³ /ööp
b) olmekanaliseerimine	2,0 m ³ /ööp
c) elektrivarustus	120A peakaitse
d) soojavajadus	50-100kW
e) välisvalgustus	K4 valgustusklass

4.9.3. Uusehituse soojavarustus lahendada kaugküttetrassi baasil. Selleks on ette nähtud soojatorustiku trass Sassi tänavale. Uusehituse ja olemasolevate hoonete küttevastuse projekteerimisel hankida trassiomanikult liitumistingimused (liitumispunkt Sassi tn. kohal).

4.9.4. Uusehituse reoveetrassile on ette nähtud servituudiga koridor läbi krundi Sassi 5, mida kasutatakse juurdesõiduna Sassi 5 elanike parklasse, veevarustus on ette nähtud Turu tänava trassi sobivast kohast, piirile paigaldada veemööduõlm.

4.9.5. Tuletõrje veevõtukoht jäävad planeeringuala piirile nii Rebase-Turu nurgal kui ka Kuu 51 kohal.

4.9.6. Sademetevee ärajuhtimiseks on planeeringus ette nähtud plastist restkaevudest, vahekaevudest ja plasttorudest süsteem, mille kaudu suunatakse ärajuhitavad veed Rebase tänaval paiknevasse, varemprojekteeritud sajuvete kollektorisse PP De800 kaevus SK-2. Reaalselt on sajuvete kollektor valmis ehitatud kaevuni SK-1 OÜ Tinterprojekt poolt. AS Entec arengukava kohaselt oli ette nähtud nimetatud torustik projekteerida Sassi ja Rebase tänava ristmikuni. Millegi pärast seda ei ehitatud siis välja. Planeeringus on kasutatud perspektiivse Rebase tn. sajuvete kollektori toru põhja kõrgusmärki Sassi- Rebase tn. ristmikul, kaevus SK-2 ja AS Veevärk tehniliste tingimuste kohaselt pikendatud Turu tn. ristmikuni. Kaevu SK on suunatud Turu tänava all olemasolevate restkaevude veed uute torustike abil. Varem tunnelkollektorisse suunduvate torude otsad tamponeeritakse .

Planeeringu õuealalt kogutakse sajuveed restkaevude abil ja suunatakse torustiku kaudu läbi mudaõlipüüdurite Kuu tänavale planeeritud sajuvete torustikku, mille asukoht on mõeldud kasutusest väljas oleva kanalisatsioonitoru asemele. Juurde planeeritud ja olemasolevate restkaevude veed suunatakse Sassi tänavale planeeritud sajuvete torustikku PP De315. Sassi tänavale on planeeritud sajuvete ärajuhtimiseks restkaevud ja kollektor, mille abil sajuveed suunatakse Sassi- Rebase tn. ristmikul paiknevasse kaevu SK-2

Sademetevee eemaldamiseks Kuu 28 parklaalalt on krundil ette nähtud muda-õli-püüdja enne sadevete juhtimist planeeritud Kuu tänava torustikku.

Uute parklate ja hoonete rajamise eelduseks on funktsioneeriva sademevee äravoolu olemasolu. Sademevee torustiku ehitamise suhtes tuleb linnavalitsusel ja tellijatel kokku leppida.

4.9.7. Planeeritava ärihoone Kuu 28 tehnoloogilise veeauru saamiseks (triikimine) on ette nähtud gaasitrass Sassi tänavalt läbi Sassi 5 krundi kuni hooneni koos servituudi seadmisega.

4.9.8. Planeeringueelsel perioodil olid Kuu 28 ümbruses kõik tehnovõrgud olemas (v.a. side ja kaugküte).

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud elektrilised tehnovõrgud- ja rajatise vabariigis kehtiva planeerimis- ja ehitusseadustes ettenähtud mahus. Uusehitise elektrivarustus lahendatakse olemasoleva Turu-Rebase nurgal asuva kiosk-alajaama baasil.

Tänavavalgustus on Kuu tänaval olemas kuid arendajal tuleb ümber tõsta üks tänavavalgustuse post.

Tellijal ja elektrimüügi ettevõttel (AS-il Eesti Energia) saavutada omavahel kokkulepe tegelikkuses võimaliku elektrihulga ostmisel/müümisel.

Kuu 28 ühendamiseks planeeritud tehnovõrkude koondtabel:

	Kanalisatsioon jm	Vesijm	Kaugküte jm	Madalpingekaabel jm	Telefoniside jm	Sadevee kanalisatsioon jm	Tänavavalgustus kaabel/õhuliin jm	Gaasitorustik jm
Tänavatrassid	ca 50	6.0	65.0	70	-	70.0 Turu tn 42.0m Kuu tn 150.0 Sassi tn 350.0 m Rebase tn	150	45.0

4.10. Keskkonningimused kavandatava elluviimiseks

Hoone Kuu 28 ehitusprojekti koostamisel arvestada Turu tänavalt tuleneva müraga ja projekteerida hoone selliselt, et tagada tänavapoolsete hooneseinte normidekohane mürasummutus (45dB).

Jäätmed kogutakse kaanega suletavatesse konteineritesse, mis asuvad kruntidel jäätmekäitlejatele kättesaadavas osas.

4.11. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Ettepanekuid ei ole, kuna puudub vajadus.

4.12. Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Ettepanekuid ei ole, kuna puudub vajadus.

4.13. Arhitektuurinõuded ehitisele

Uusehitise kohustuslik ehitusjoon Kuu 28 asub Turu tn. piiril, mujal on ehitusala seotud krundi piiridega.

Arvestades asjaolu, et Kuu 28 planeeritav ärihoone on kahekorruseline, on hoone kõrguseks tasakatuse korral maksimaalselt 7.2m mõõdetuna maapinnalt Turu tn. poolt ehk absoluutväärtusena 42.20. Hea arhitektuurse lahenduse korral võimalikud ka muud katuse kujud.

Planeeritava ärihoone Kuu 28 ja renoveeritava hoone Sassi 5 arhitektuurinõuded on esitatud planeeringu põhijoonisel 4.

Planeeritava ärihoone Kuu 28 $\pm 0,000 = 35,00$, arvestades kaubahoovi ja parkla kõrgust.

Olemasolevate puithoonete välisviimistluses renoveerimisel kasutada laia profiiliga (min 18 sm) voodrilauda. Katusekatteks võib kasutada katusekivi, valtsplekki. Renoveeritavate hoonete katuse kuju ja kõrgust planeeritaval alal ei tohi muuta.

4.14. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal on seatud Sassi 5 läbivatele trassidele servituut Kuu 28 kasuks, mis kattub juurdesõidu-servituudiga Sassi 3 kasuks.

4.15. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Väikeelamumaakrundid on piiratud vähemalt 1,5 m kõrguste taradega, mis renoveeritakse või ehitatakse vastavalt uuele krundijaotusele. Projekteeritavale hoonele näha ette tuletõrje- ja valvesignalisatsioon. Tänavad on öisel ajal valgustatud.

4.17. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Muid seadusest tulenevaid kinnisomandi kitsendusi planeeringualale ei määrata.

4.18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Kõik planeeringu kehtestamisest tulenevad kahjud kannab igakordne krundiomanik. Kuu tänava väljaehitamine ehitusseaduses ettenähtud mahus on Tartu linnavalitsuse kohustus. Kuu tänavalt Turu tänavale mahasõitude ehituse ning kergliiklustee (koos haljastusega) ehituse tähtaegade ja rahastaja osas, samuti trasside ehitamise osas tuleb planeeringust huvitatud poolel saavutada kokkulepe linnavalitsusega.

4.19. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeritud ärihoone ehitamiseks ja hooldamiseks vajaminevad kulutused jäävad igakordse krundiomaniku kanda. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike parklate, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms. väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Sademetevee eemaldamiseks Kuu 28 ja Sassi 5 parklaalalt on krundil ette nähtud muda-õlipüüdja enne sadevete juhtimist Kuu tänava torustikku. Tänavavalgustuse ehitab välja Tartu linn, majauhendused ehitatakse hoonestajate kulul. Valgustuspost Kuu 28 sissesõidul ümber tõsta Kuu 28 omanike kulul.

Seletuskirja koostas arh.

V. Tšentropov