



AS K&H Turu 45 D 51013 Tartu tel: 730 8100

Töö nr 1618DP07

A – 1618

Tellija: Tartu Tarbijate Kooperatiiv

Asukoht: Tartu linn

LEMBITU TÄNAV 2 JA 2A KRUNTIDE DETAILPLANEERING -ESKIISLAHENDUS

Projektbüroo juhataja	Olev Saago.....
Projektijuht	Heiki Kalberg.....
Planeerija	Terko Veensalu.....



Tartu

2007

Sisukord

1.	Sissejuhatus	3
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
3.	Detailplaneeringu planeerimissetepanek	3
3.1.	Alusplaan	3
3.2.	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	3
3.3.	Olemasolev olukord	4
3.4.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	5
3.5.	Kujad	5
3.6.	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	6
3.6.1.	Üldosa	6
3.6.2.	Hoonestusala 1	7
3.6.3.	Hoonestusala 2	7
3.7.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	8
3.8.	Haljastus ja heakord	9
3.9.	Servituudid ja maade avalik kasutus	9
3.10.	Keskonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
3.11.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	10
3.12.	Planeeringu rakendumine	10
4.	Kaardid	11
	Situatsiooniskeem	11
	Olemasolev olukord	11
	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	11
	Põhijoonis	11
5.	Lisad	15

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tartu Tarbijate Kooperatiiv. Detailplaneeringu alaks on Tartu linnas krundid Lembitu 2 ja Lembitu 2A ning osaliselt Riia ja Lembitu tänav. Planeeringuala suuruseks on ca 1,6 ha.

Planeeringu eesmärkideks on:

- kruntide liitmine;
- hoonestusalale ehitusõiguse määramine, tehnotrassidega ühendamise võimalus, krundisisese parkimise ja liikluskorralduse määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 24. mai 2007. a otsus nr 233 Tartu linnas Lembitu 2 ja Lembitu 2A kruntide detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobril 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu linna ehitusmäärus;
- Inseneribüroo Stratum poolt koostatud "Tartu, Lembitu 2 ja 2A detailplaneeringu lähipiirkonna liikluskoormuse muutuste analüüs ja kavandatavast tegevusest tuleneva liikluskorralduse lahenduse koostamine" projekt, Tallinn 2007. a.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks on võetud AS K&H poolt 2007. aastal koostatud geodeetiline digitaalne alusplaan täpsusastmega 1:500, töö nr 07G4968.

3.2. *Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed*

Planeeringuala asub Tartu linnas Tammelinna miljööväärtusega hoonestusalal. Piirkonnas asuvad väikeelamud, kauplused, tööstusettevõtted, haridusasutused, raudtee ja seda teenindavad asutused.

Hoonestus pärineb eri ajastutest, mistõttu üldpilt on suhteliselt erinäoline. Välisviimistluses on kasutatud puit-, krohv-, kivi-, plekk- ja betoonmaterjale. Hoonete kõrgused varieeruvad 1-korruselistest kuni 3-korruselisteni. Enamikel hoonetel on ka pööningud. Hoonetel on nii lame- kui ka viilkatuseid.

Planeeringualast põhja ja kirde suunas jäävad Eesti Raudtee hooned, loodesse väikeelamud ja äriettevõtted ning edelasse Riia tänav koos seda ääristavate valdavalt 2-korruseliste eramutega. Lembitu tänavaga paralleelselt paikneb kirde suunas raudtee, mida kasutatakse regulaarselt nii kauba- kui reisijateveoks. Planeeringualast idasse jääb Tartu Viljasalv, mis oma massiivsusega ja suurusega toimib kui maamärk.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Riia tänava tänavahaljastus ette nähtud Tartu linna rohevõrgustiku ühe osana.

Planeeringuala paiknemine Riia tänava ääres tagab kiire ühendusvõimaluse kesklinnaga. Osaliselt jääb planeeringualasse ka Lembitu tänav. Mõlemal pool Riia tänavat asuvad jalakäijate teed, Lembitu tänaval asub see raudtee poolisel küljel. Lähimad ülekäigurajad asuvad Riia-Väike-Kaare ristmikul ja Riia-Kastani ristmikul.

Ühistranspordi peatus paikneb planeeringuala vahetus läheduses, Riia tänaval linnast välja viival sõidusuunal (vaata linnaehituslike ja funktsionaalsete seoste kaarti).

3.3. Olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Lembitu 2 ja 2a krunte ning osaliselt Riia tänavat kuni Raudtee viaduktini ja Lembitu tänavat. Alal on 3 olemasolevat hoonet. Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1. Nii Lembitu 2 kui 2a krunt on ümbritsetud piirdeaiaaga.

Lembitu 2 krunti läbib veetoru, reoveekanaliseerimisitoru, telekommunikatsiooni-kaabel, madalpingekaabel. Lembitu tänaval asub gaasitoru, kõrgepingekaabel ja välisvalgustus.

Tabel 1

Olemasoleva krundi pindala, sihtotstarve ja hoonete arv

Krundi aadress	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Lembitu 2	4389	Ärimaa 100 %	2
Lembitu 2a	1985	Ärimaa 100 %	1

Tartu linna üldplaneeringus on planeeringuala maakasutuse sihtotstarbeks määratud väiketootmis- ja ärimaa.

3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeringuala krundid Lembitu 2 ja 2a on kavas liita üheks krundiks, mille pindala ja sihtotstarve on ära toodud tabelis 2. Planeeritava krundi piir on esitatud põhikaardil. Planeeritava krundi piiri määramisel on arvestatud olemasolevaid krundipiire ja olemasolevat väljakujunenud situatsiooni.

Tabel 2

Liidetavad krundid

Planeeritud krunt	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Liidetavad maaüksused
Lembitu 2	6374	100% ärimaa	Lembitu 2 Lembitu 2a

Põhikaardil on esitatud iga krundi kohta krundi ehitusõigus, kus on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus (suhtelise ja absoluutkõrgusena). Tabelis 3 on arhitektuurse nõudena esitatud ka lubatud katusekalle.

Tabel 3

Planeeritavate kruntide pindalad, kruntide ehitusõigused ja lubatud katusekalle

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv	Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	Hoone ± 0.00 (absoluutkõrgus)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (suhteline kõrgus/abs kõrgus)	Lubatud katusekalle (kraadides)
Lembitu 2	6038	Ä	2	3173	62.50 - 63.00	10/73.00*	0-20
Pos 1	336	L	-	-	-	-	-
Pos 2	238	L	-	-	-	-	-

Ä – ärimaa

L - transpordimaa

* - kõrgused erinevad hooneti, täpsed andmed on ära toodud põhikaardil ja peatükis 3.6.

Maakasutuse sihtotstarve on määratud vastavalt 27. jaanuaris 1995. a kinnitatud Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*.

3.5. Kujad

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

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – hoonestusala 1

läänepoolses küljes peab olema tuletõkkesein, kui hoone ehitatakse Lembitu 6 krundil olevale hoonetele ligemale, kui 8 m. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures: sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3; selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvväärtustest.

Olemasolevatest lähimatest tuletõrjehüdrantidest üks asub Riia tänaval planeeringualast üle tee ning teine Lembitu tänaval Lembitu 6 krundi juures.

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

3.6. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

3.6.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on ette nähtud Lembitu 2 ja 2a krundid liita ning planeeritud krundile on lubatud ehitada kaks uut äriotstarbelist hoonet ning parkla.

Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kavandatav hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik.

Uushoonestuse juures on lubatud kasutada esinduslikke ja kvaliteetseid, kaasaegseid välisviimistlusmaterjale: puitu, kivi, metalli, klaasi, krohvi, betooni või nimetatud materjale omavahel kombineerituna. Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki ning algseid matkivaid materjale. Katusekattematerjalidena on lubatud kasutada kivi, plekki ja rullmaterjale. Hoone arhitektuurne lahendus peab sobima miljööväärtuslikku piirkonda, kusjuures uus hoone ei tohi domineerida ajalooliste hoonete üle. Avatäidete asetus ja proportsioon peab sobima ümbritsevate hoonetega.

Planeeritud uut hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalale vastavalt krundi ehitusõigusele ja hoonestusalale määratud ehitustingimustele. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ning puid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid.

Hoonete lubatud katusekallete vahemik on 0°-20°.

Riia 47, Lembitu 6 ning planeeritud Lembitu 2 krundi vahele on ette nähtud rajada piirdeaed.

Krundil Lembitu 2 planeeritud parkimise-haljastuse lahendust võib põhjendatud vajaduse korral muuta. Parkimise-haljastuse lahendust täpsustatakse projekteerimise käigus.

Eskiislahenduse esitamise ajal on koostamisel kahe olemasoleva laohoone kohta ekspertiis algsete ehitustarindite iseloomustuse ja hinnanguga nende tehnilisele seisundile, võimaliku eskiislahenduse arutelu ajaks peks nimetatud ekspertiis valmis olema.

3.6.2. Hoonestusala 1

Hoonestusalal 1 on:

- suurim lubatud ehitusalune pindala 2730 m², teine korrus on lubatud välja ehitada 956 m² ulatuses;
- suurim lubatud kõrgus 10 m, absoluutkõrgus 73.00;
- suurim lubatud korruselisus 2;
- lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu": büroohoone (12201); administratiivhoone (12203); toidukauplus (12311); kauplus, mis ei ole toidukauplus (12312); apteek (12313); muu kaubandushoone või kauplus (12317);
- hoone projekteerimisel tuleb esitada hoone kohta vähemalt kolm fassaadilahendust ja kogu hoone välisilmet kajastav eskiislahendus;
- hoone üks külg peab paiknema kohustuslikul ehitusjoonel.

3.6.3. Hoonestusala 2

Hoonestusalal 2 on:

- suurim lubatud ehitusalune pindala 443 m²;
- suurim lubatud kõrgus 7 meetrit, absoluutkõrgus 70.00 m;
- suurim lubatud korruselisus 2, teine korrus on lubatud välja ehitada maksimaalselt 35 % ulatuses;
- lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu": büroohoone (12201); administratiivhoone (12203); muu kaubandushoone või kauplus (12317);

- vajalik hoone projekteerimisel Lembitu ja Riia tänava nurgale korraldada parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurikonkurss vähemalt 4 maineka osavõtjaga. Läbiviimise komisjoni kuuluvad arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistuse ja kultuuriväärtuste teenistuse esindaja. Vähemalt 50 % komisjoni liikmetest peavad olema kõrgharidusega arhitektid. Konkursi tingimused ja komisjoni koosseis tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistusega;
- hoone üks külg peab olema kohustuslikul ehitusjoonel, mis on määratud Riia 49 hoone järgi.

3.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs käesolevale planeeringualale toimub Lembitu tänavalt. Lembitu tänava lõik uue krundi parklasepääsust kuni Riia tänavani on tehtud kolmerealiseks, iga sõidurea laiuks on 3,25 m. Raudtee poolse jalgtee laiuks on planeeritud 2,5 m ja krundi poolse jalgtee laiuks 3,0 meetrit. Riia tänav on planeeritud foor-reguleeritavaks.

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale põhikaardil näidatud krundisisesele kõvakattega alale ja ka hoonestusalasse, muudesse kohtadesse väljasõite rajada ei tohi.

Planeeringualal on parkimine lahendatud krundisiseselt. Kokku on planeeritud 66 parkimiskohta mootorsõidukitele ja 35 parkimiskohta jalgratastele. Parkimiskohtade arvutus on esitatud tabelis 4. Osaliselt on mootorsõidukite parkimiskohad paigutatud hoonestusalas hoone alla esimese korruse mahtu (10 kohta), 2 parkimiskohta on kavandatud puuetega inimestele. Mootorsõidukite parkimiskohad on lahendatud 90° nurga all, parkla välimistes ridades on parkimiskoha mõõtmeteks 2,5 x 5 meetrit, parkla sisemistes ridades on parkimiskoha mõõtmeteks 2,5 x 4,5 meetrit, parkla sisemistes ridades tuleb parkimiskoha otsaserv piirata madala äärekiviga. Jalgrataste parkla on planeeritud hoonete võimalikke sissekäikude ligidusse vastava hoone seinaga äärde. Tulenevalt hoone projektist ja projekteeritavast sissepääsust hoonesse võib projekteerimise käigus muuta jalgrataste parkimiskohtade asukohta ja paigutust, kuid tuleb tagada planeeringus esitatud parkimiskohtade arv.

Tabel 4

Parkimiskohtade arvutus

Aadress	Maksimaalne suletud brutopind II klassi	Mootorsõidukid	Jalgrattad
---------	---	----------------	------------

		<i>Parkimiskoh- tade vajadus 1 k/sb m² kohta</i>	<i>Parkimiskoh- tade vajadus/ planeeritud parkimiskohti</i>	<i>Parkimiskoh- tade vajadus 1 k/sb m² kohta</i>	<i>Parkimiskoh- tade vajadus/ planeeritud parkimiskohti</i>
Pos 1	Hoonestusala 1 ja hoonestusala 2 kokku – 4468 m²		56/66		23/35
Hoonestusala 1, uus supermarket	I k – 2730 m ² II k – 956 m ² (35% I korruse mahust) Kokku – 3686 m²	80	46	200	19/30
Hoonestusala 2, uus suure küllastajate arvuga asutus	I k – 443-104=339 m ² (I korruse hoone mahu sees on osaliselt ka parkimiskohad) II k – 443 m ² Kokku – 782 m²	80	10	200	4/5

Planeeringule on koostatud Inseneribüroo “Stratum” poolt liikluskoormuse muutuste analüüs ning vastavalt sellele on lahendatud ka liikluskorraldus Lembitu ja Riia tänaval planeeringuala piires (vt lisa). Samuti on planeeringus arvestatud rajatava kergliiklussillaga ning selle asukoht on ära näidatud põhijoonisel. Panduste ja treppide täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

3.8. Haljastus ja heakord

Likvideeritavateks on näidatud kõik hoonestusalasse ja teede ning parklate alla jäävad puud, samuti likvideeritakse Lembitu tänava ääres olev hekk. Eskiislahendust illustreerival kaardil on näidatud uusistutuse soovituslik paigutus. Haljastuse rajamine on kohustuslik, puude ja hekkide asukohad jm antakse hoone projekti mahus esitatava krundi haljastusplaaniga.

Soovitav on istutada erineva kasvukõrgusega heitlehiseid ja igihaljaid puid arvestades, et olemasolevatele ja planeeritud tehovõrkudele ei istutata ligemale, kui seda näevad ette normatiivaktid.

Planeeringualal on lubatud maapinna kõrgusarve täpsustada projekteerimise käigus. Planeeringualas asuvatelt kruntidelt ei tohi valguda sademevesi naaberkruntidele ulatuses, mis takistaks nende kruntide sihtotstarbelist kasutamist.

3.9. Servituudid ja maade avalik kasutus

Põhikaardil näidatud Riia tänava raudteeviadukti kõrvale kavandatavale kergliiklussillale on määratud jalgteed servituut kruntidele Lembitu 1a; Riia tn 43; 43b; 43c; Tervishoiu tn 2d; 2e; 2f; 2g ja Vaksali tn 6a.

3.10. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Vajaduse korral tuleb kokkukogutud sademevesi juhtida läbi õlipüüduuri. Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Eesti Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

Jäätmete kogumise koht on ette nähtud krundi põhjapoolsele küljele ja tuleb paigutada nii, et ei rikuks visuaalset üldmuljet tänava poolt vaadatuna. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

3.11. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

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

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

- ✓ tänavate valgustus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;

üldkasutatavate alade korrashoid.

3.12. Planeeringu rakendumine

Lembitu, Riia, Raudtee tänava ristmiku väljaehitamise kohustus on Lembitu 2 krundi hoonestajal. Kergliiklussilla väljaehitamine ja selle rahastamine lepatakse kokku Tartu linna ja planeeringu tellija vahel.

Tehnovõrkude väljaehitamise kohustus määratakse võrguvaldaja ja planeeringuala arendaja kokkuleppel.

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

4. Kaardid

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Põhijoonis

Illustreeriv kaart









5. Lisad