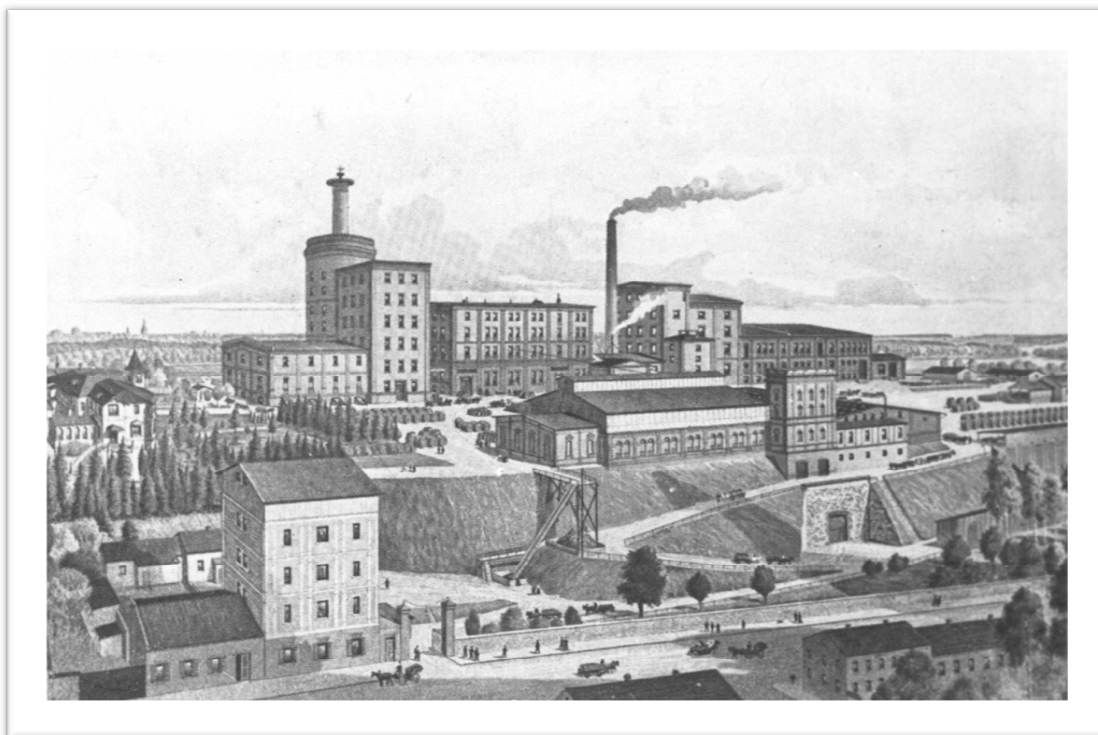


LAULUPEO PST 15 KRUNDI DETAILPLANEERING

Tartu linn

Esimene köide – planeering

Ehitismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62, 1898-1901. a (reg nr 7060)
Ehitismälestise Puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059) kaitsevöönd



Töö nr: 45DP12

Tellija: Tartu linnavalitsus

Huivatud isik: AS A. Le. Coq

Projekti juht: Mart Hiob

Maastikuarhitekt: Tanel Breede

Esikaane pilt: <http://vanadasjad.wordpress.com/>



SISUKORD

A	Seletuskiri	5
1	Sissejuhatus	5
1.1	Planeeringuala ja planeeringu koostamise eesmärk	5
1.2	Arvestamisele kuuluvad materjalid	5
1.3	Kirjavahetus	5
1.4	Alusplaan	6
1.5	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
1.6	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
2	Planeerimise lahendus.....	8
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	8
2.2	Krundi ehitusõigus.....	8
2.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	8
2.4	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
2.5	Ehitistevahelised kujud	8
2.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
2.7	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.....	9
2.8	Tehnovõrgud.....	9
2.9	Servituudid.....	11
2.10	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
2.11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	11
2.12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
2.13	Planeeringu rakendamine.....	12
B	Joonised.....	13
1	Situatsiooniskeem (vt lk 6).....	13
2	Olemasolev olukord.....	13
3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	13
4	Põhijoonis	13
5	Maakasutus ja kitsendused.....	13
6	Tehnovõrgud.....	13
7	Illustratiivne joonis, fotomontaaž.....	13



A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

1.1 Planeeringuala ja planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Lauupeo pst 15 krundi. Tartu Linnavalitsuse 14.02.2012 korraldusega nr 199 muudeti kinnistu Tähtvere tn 56 // 62 (registriosa nr 118603, katastritunnus 79501:029:0019, 95% tootmismaa, 5% ärimaa) aadressi ja määrati uueks aadressiks Lauupeo pst 15. Planeeringuala suuruseks on 44 303 m².

Planeeritaval krundil asub A. Le Coq ASile kuuluv ajalooline õlletehas. Detailplaneeringu eesmärk on muuta krundi kehtiva detailplaneeringuga (Tähtvere tn ja Lauupeo pst piirneva ala detailplaneering, kehtestatud Tartu linnavolikogu 29. jaanuar 2004. a otsusega nr 254, koostaja E. Krosmann, Tari AS, töö nr 058 - 02) antud ehitusõigust.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Olemasolev krundi maakasutuse sihtostarve on 95% tootmismaa ja 5% ärimaa.

1.2 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 10. aprilli 2012. a korraldus nr 360.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud tööd:

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavolikogu 29. jaanuari 2004 otsus nr 254 "Tähtvere tänava ja Lauupeo puiestegapiirneva ala detailplaneeringu kehtestamine";
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997 määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (RTL 1997, 68, 376); kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62 (1898-1901, reg nr 7060) ning kinnismälestis puitelamu Tartus Tähtvere tn 39 (19. sajandi I pool, reg nr 7059);
- "Muinsuskaitse eritingimused Tähtvere tn 56 // 62 krundi detailplaneeringu koostamiseks" (Artes Terrae OÜ töö nr 86ET11);
- Tartu Linnavalitsuse 17. veebruari 2004 korraldus nr 365 "Krundi Lauupeo pst 19 detailplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 27. märtsi 2012 korraldus nr 348 "Loa andmine Lauupeo pst 19 ja Lauupeo pst 15 kinnistute vaheliste piiride muutmiseks ilma detailplaneeringut koostamata ning piiride muutmisel tekkinud reaalosade aadresside, reaalosade pindalade ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine".
- A. Le Coq õlletankide hoone laiendus, eelprojekt. AS Tari töö nr TR-030-14. Tartu LV 07.1.2014 a. korraldusega nr 1020 on väljastatud ehitusluba nr1412229/00118.

1.3 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

1.4 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ WEW 2015. a. juulis, töö nr GEO-124-15.

1.5 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartus Tähtvere linnaosas krundi Lauupeo pst 15. Krundil asub AS A. Le Coq õlletehas.

Planeeringualal asub kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62, 1898-1901. a (reg nr 7060, vt Joonis 1) ning planeeringualale ulatub kinnismälestise puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059) kaitsevöönd.



Joonis 1. Situatsiooniskeem, väljavõte kultuurimälestiste kaardikihist (allikas: xgis.maaamet.ee 29.04.2014).

Kõrghaljastust on planeeringualal õlletehase Lauupeo pst poolse värava ümbruses ning Tähtvere tänava äärses krundi osas. Krundi iseloomustab suur kõrguste vahe ulatudes 17 meetrini (ca 40.80...57.80 m). Nõlvad on kaetud muru ja üksikute põõsastega

Vaata lisaks joonist nr 2 Olemasolev olukord.

1.6 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu linna loodeosas, Tähtvere linnaosa ja Supilinna piiril Emajõe ürgoru kaldakõrgendikul. Planeeritav ala külgneb kirdest Tähtvere tänavaga, mis on Tähtvere linnaosa ja Supilinna ametlikuks piiriks. Planeeringuala kaguküljes asuvad kortermajadega elamukrundid. Edelas

asuvad Laulupeo pst ääres mitmed spordirajatised – tennisehallid, tantsukeskus ning Tähtvere park. Loodes asub Tartu lauluväljak.

Ajalooliselt on kujunenud nii, et planeeritava alal asuv õlletootmise ettevõtte külgneb elamute, pargi ja laululavaga.

Vaata lisaks joonist nr 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.*

2 Planeerimise lahendus

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

2.2 Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringu eesmärk on muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust suurendades ehitusalust pindala, hoonete arvu ja hoonestusalasid.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" on planeeringuga lubatud:

- 12200 Büroohooned
- 12311 Kaubandushoone
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone
- 12521 Toiduainete laohoone
- 12621 Muuseum

2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala sidumine krundipiiride ja olemasolevate hoonetega on esitatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*.

2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavaid hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav.

Uushoonestuse arhitektuursed nõuded on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Kavandatud väravahoone-kauplus suurim korruselisus on 1 korrus.

Uushoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

2.5 Ehitistevahelised kujud

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2. Täpne hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Lubatud on projekteerida ja ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassi nõuetele vastavaid hooneid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike abinõudega, nt tulemüür.

2.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on olemasolevate tänavatega tagatud hea ligipääs. Üldises liikluskorralduses ei ole detailplaneeringuga muudatusi ette nähtud.

Õlletehase territooriumile säilib 4 juurdepääsu – 3 Tähtvere tänavalt ning üks Lauupeo puiesteelt. Õlletehase valmistoodangu laod asuvad Tähtvere tänava ääres ja suuremõotmeliste veoautode liikumine on ette nähtud ainult Tähtvere tänava Lauuväljaku poolses otsas asuva kahe olemasoleva värava kaudu. Säilitatakse Meloni tänava otsa lähedal asuv sissesõit eriotstarbelistele veoautodele, et

tagada Tähtvere tänaval asuva kaupluse varustamine. Kaupluse klientidele on parkimisala (4 kohta) õlletehase territooriumil.

Laulupeo puiestee poolt on õlletehase sissesõit veoautodele, bussidele ja sõiduautodele. Laulupeo puiestee lähedal on planeeritud parkla 76 sõiduautole (sellest kaks on inva-kohad) ja turismibussile. Parkimiskohtade arvu planeerimisel on lähtutud reaalsest tehase töötajate ja prognoositavate külastajate parkimisvajadusest.

Tehase territooriumile ülemise juurdepääsu lähedusse on planeeritud olemasoleva jalgrattaparkla laiendus. Parkla on väravahoonest jälgitav ning varjualusega. Jalgratate parkimiskohtade vajaduse arvutus on esitatud tabelis 1 vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 1. Jalgratate parkimiskohad

Tehase töötajate orienteeruv arv	Parkimisnormatiiv 1 koht 10...15 töötajale	Normeeritud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
ca 150	1/10...1/15	10...15	15

Rattahoidlad peavad olema sellise konstruktsiooniga, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Jalgrattaparklate projekteerimisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

2.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on ette nähtud maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Värava juurde kavandatud kauplusehoone ehitamiseks tuleb eemaldada kuni 18 tamme. Tammede likvideerimisel tuleb teha asendusistutused põhimõttel 1 raiutud puu kohta tuleb istutada 1 uus puu. Uued puud võib istutada planeeringuala piirides või leida koostöös linnavalitsusega uuele istikule asukoht krundi lähipiirkonnas. Krundile on planeeritud uut kõrghaljastust parkla liigendamiseks ning Tähtvere tänavaaärde. Minimaalne krundi haljastuse osakaal on 10% krundi pindalast (joonisel haljasala tingmäärgiga tähistatud ala moodustab ca 14 % krundi pindalast).

Krundi maapinnakõrguste vahe on suur - ca 17 m. Reljeef langeb järskude nõlvadega Tähtvere tänavasuunas. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projektiga, pinnavesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

Kuna detailplaneeringuga kavandavad hoonestusalad on valdavalt planeeritud praeguste kõvakattega platside kohale ei suurene kogutava sajuvee hulk oluliselt. Sajuvesi juhitakse ära olemasoleva sademeveesüsteemi kaudu.

Krundil kokku kogutav lumi tuleb ladustada krundisisest või vajadusel transportida ette nähtud lume ladustamise kohta. Vajadusel tuleb paigaldada järsule nõlvale lumetõkked.

2.8 Tehnovõrgud

2.8.1 Üldosa

Krunt on vajalike tehnosüsteemidega varustatud, remonti teostatakse vajadusel.



2.8.2 Elektrivarustus

Krundil asub kaks alajaama, „Mineraali“ ja „Õlletehase 18“. Krundi elektrivarustus säilib olemasolev. Uute hoonete elektrivarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil projekteerimise staadiumis. Alajaamadele ja krundi läbivatele kaablitele on planeeritud servituudi seadmise vajadus.

2.8.3 Sidevarustus

Krundi teenindav sidekaabel jääb kavandatava kaupluse hoone alla. Kui kaabli kohale hakatakse hoonet ehitama tuleb kaabel ümber tõsta.

Täiendavaid sidevarustuse ühendusi ei planeerita. Uute hoonete sidevarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil projekteerimise staadiumis.

2.8.4 Veevarustus

Krundil asub kaks puurkaevu, mille sanitaarkaitsevöönd on vähendatud 30-le meetrile. Sanitaarkaitsevööndis asuvad hooned ja rajatised on ehitatud nii, et põhjavee reostamine on välistatud.

Olemasolev veevarustus krundil säilib ning uusi ühendusi ei planeerita. Uute hoonete veevarustus lahendatakse olemasoleva liitumise baasil projekteerimise staadiumis.

Lähimad hüdrandid asuvad Laulupeo pst (2 tk) ja Tähtvere tänaval (2 tk).

2.8.5 Kanalisatsioon

Olemasolevad kanalisatsiooniühendused säilivad ning uusi ühendusi ei planeerita. Uute hoonete kanaliseerimine lahendatakse olemasoleva liitumise baasil projekteerimise staadiumis.

2.8.6 Sademevesi

Sajuveekanaliseerimise planeerimisel on lähtutud „Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojektiga“. (AS KH töö nr 04VK09). Eelprojektis on Tähtvere tänavale planeeritud sademevee- ja drenaažitorud. Eelprojektis kavandatu on planeeringuala juures välja ehitamata.

Kuna piirkonnas puudub sademevee tänavatorustik juhitakse krundilt kogutud sademevesi ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Kui tänavale rajatakse eraldi sademeveetorustik tuleb krundilt kogutav sademevesi suunata ümber sademeveetorustikku. Enne tänavatorustikku suunamist tuleb sademevesi juhtida läbi õlipüüduri. Laulupeo pst poolsest parklast kogutav sademevesi läbib olemasolevat õlipüüdurit. Sademeveetoru rajamisel tähtvere tänavale ei ole lubatud sademeveet reoveekanaliseerimise juhtida. Täpne sademevee lahendus koostatakse projekteerimisel vastavalt AS Tartu Veevõrk tingimustele.

2.8.7 Kütte- ja gaasivarustus

Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala eraldi kaugküttepiirkonnas, mida varustab krundil asuv katlamaja. Katlamaja kütmiseks kasutatakse gaasi. Olemasolev gaasivarustus ja kütteviis säilib. Uute hoonete kütmine lahendatakse projekteerimise staadiumis.

Olemasolev Laulupeo pst 19 ja 21 krundil asuv maapealne gaasitoru on planeeritud säilitada. Maapealse gaasitoru osale (toru nurk ca 1 m ulatuses) mis jääb Laulupeo pst 15 krundi sisse on kavandatud seada servituut.

Kütmiseks on soovitatav kasutada tehase enda jääksoojust. Tehase jääksoojuse realiseerimiseks on lubatud pakkuda kütteenust ka naaberhoonetele.

2.9 Servituudid

Laulupeo pst 15 krundil on kitsendus, et võimaldada Laulupeo pst. 13 elamule juurdepääs.

Krundil asuvatele alajaamadele ja krundi läbivatele tehnovõrkudele (elektrikaablid, sidekaabel ja veetoru) on planeeritud servituudi seadmise vajadus. Servituudid on esitatud graafiliselt joonistel 5 ja 6.

2.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Parkla sajuvesi läbib enne linna kanalisatsioonivõrku suubumist õli-liivapüüduuri.

Õlletehase territooriumil asuvate puurkaevude sanitaarkaitseala on vähendatud 30 meetrile. Sanitaarkaitsealal asuvad olemasolevad hooned on rajatud nii, et põhjavee reostamine on välistatud.

Tartu Õlletehas peab tagama, et tehnoloogilise protsessi käigus tekkiv müra ei ületaks ümbritseval alal normidega lubatud mürataset.

Uushoonestuse kavandamisel on analüüsitud päikesevalguse langemist Tähtvere tn äärsetele kruntidele. Planeeringulahendus vastab Eesti Standardis EVS 894:2008 seatud normidele. Kavandatavad ehitised mõjutavad Tähtvere tn äärseid kinnistuid sedavõrd, et õhtune vari võib langeda etalonkuupäevadel (22. aprill ja 22. august) kinnistule ca 1 tund varem (alates kella 18-st).

Planeeritud krundil asub järsk nõlv. Igakordne kinnistu omanik on kohustatud tagama nõlva püsimise ning vajadusel kasutusele võtma nõlva kindlustamiseks vajalikud meetmed.

2.11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (sh videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- kvaliteetsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad.

2.12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide

kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

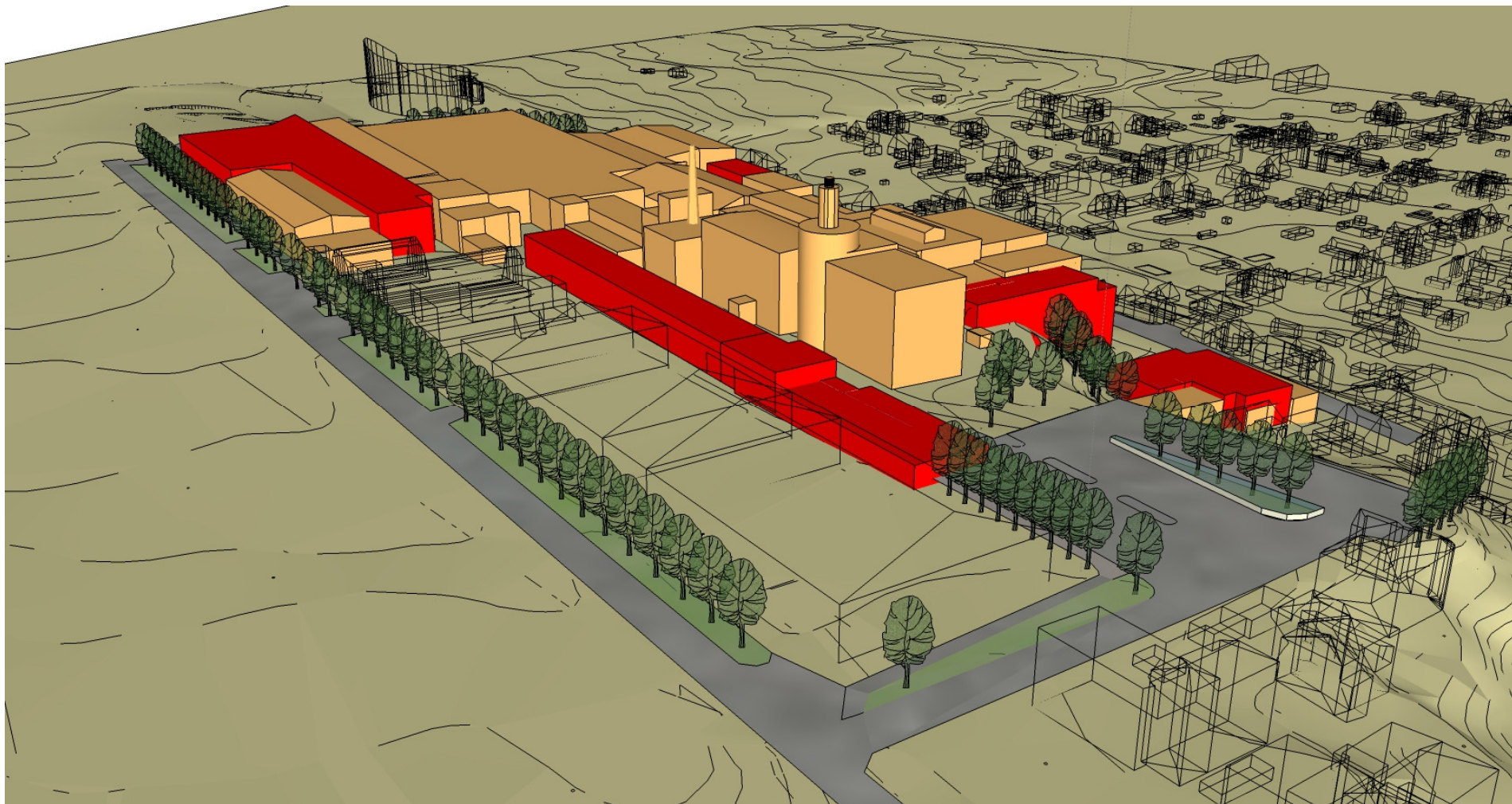
2.13 Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul.

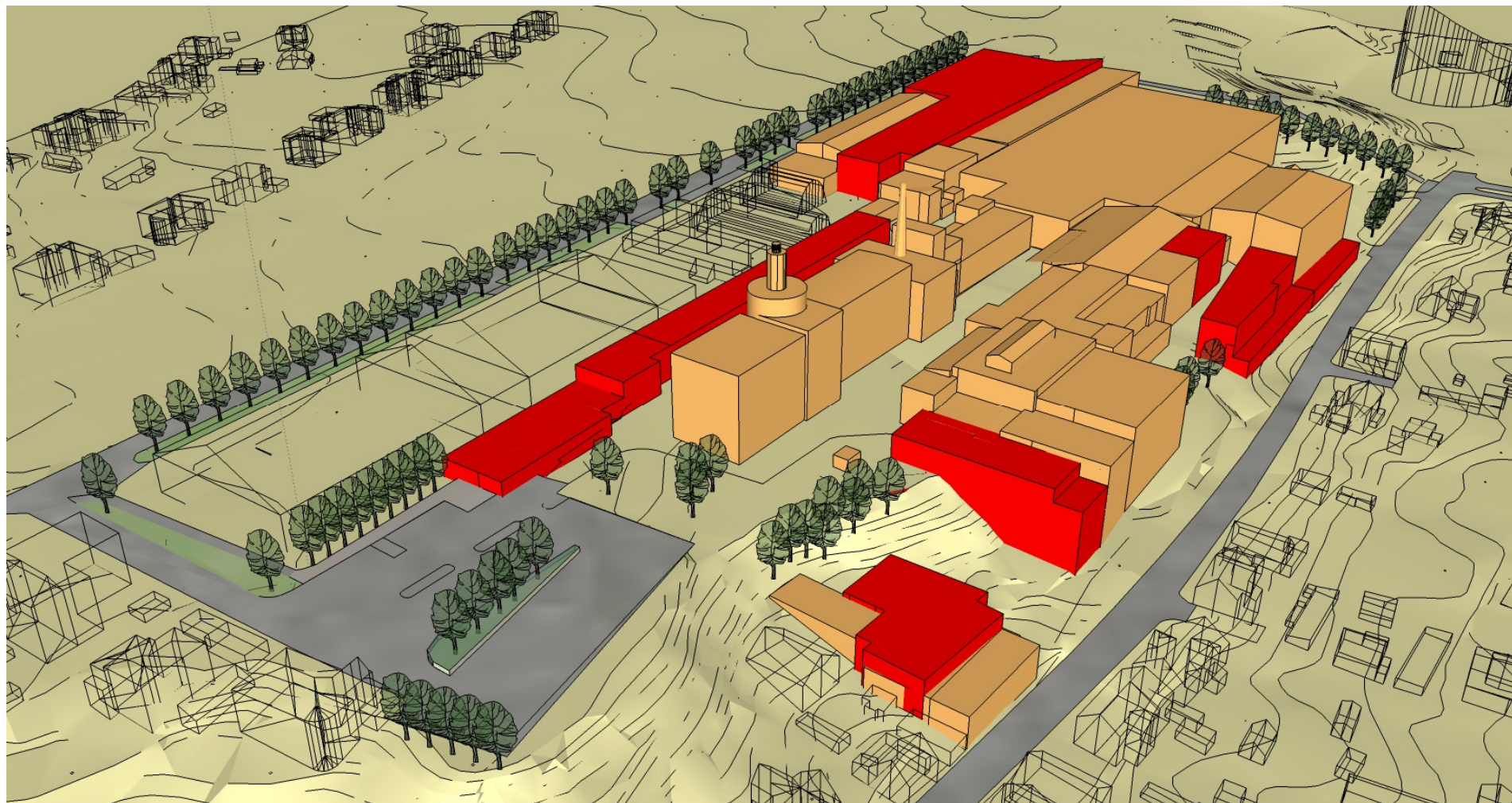
B JOONISED

- 1 Situatsiooniskeem (vt lk 6)**
- 2 Olemasolev olukord**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**
- 4 Põhijoonis**
- 5 Maakasutus ja kitsendused**
- 6 Tehnovõrgud**
- 7 Illustratiivne joonis, fotomontaaž**

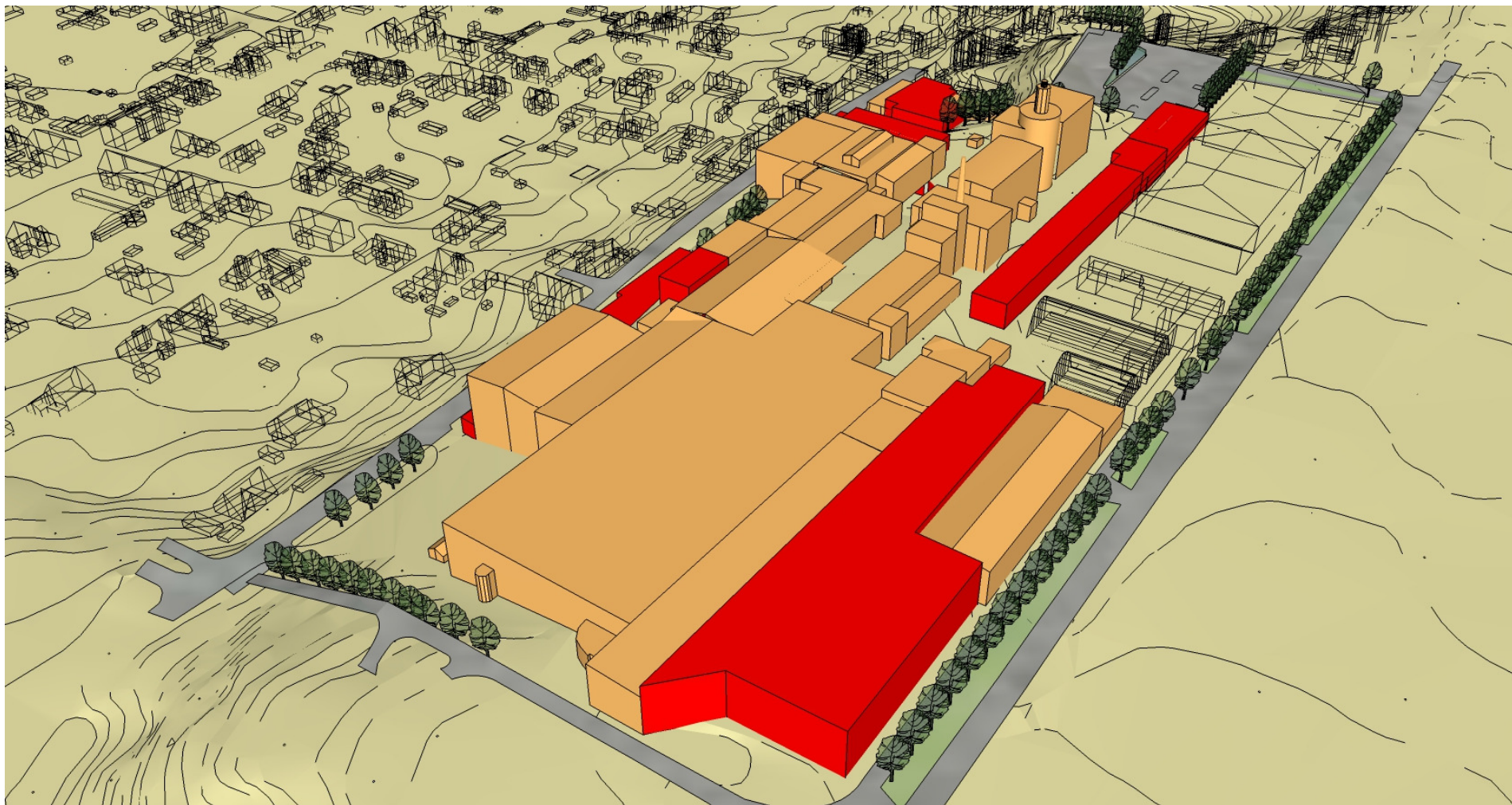
Illustratiivne joonis



Vaade planeeringualale lõunast. Punasega on tähistatud kavandatav hoonemaht.



Vaade planeeringualale idast. Punasega on tähistatud kavandatav hoonemaht.



Vaade planeeringualale läänest. Punasega on tähistatud kavandatav hoonemaht.



Vaade planeeringualale põhjast. Punasega on tähistatud kavandatav hoonemaht.





Fotomontaaž - vaade Meloni tn 8 hoone eest linnasetornile.