



Töö nr: D-002-10

Registrikood: 10000550

Pikk tn 68 ja Pikk tn 70 kruntide ning lähiala detailplaneering

ESKIIS

Objekti asukoht:

Tartu linn

Pikk tn 68, Pikk tn 70

kinnistud ja lähiala

Detailplaneeringust huvitatud isik:

BVL Kapital AS, Eero Soosaar

Väike kaar 33

Tartu 50406

eero@lionhouse.ee

Detailplaneeringu tellija:

Tartu Linnavalitsus

Detailplaneeringu koostaja:

OÜ GPK Partnerid

Evelin Karjus

Kastani 90

50410 Tartu

evelin@gpk.ee

TARTU 2010-2011



SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	3
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	3
4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	4
5. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	4
6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	4
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	4
8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	5
9. EHTISTEVAHELISED KUJAD	5
10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	5
11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	6
12. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....	6
13. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....	6
14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	6
15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	6

JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 5000
Joonis 2: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 1000
Joonis 3: Eskiisjoonis variant 1	M 1 : 500
Joonis 4: Eskiisjoonis variant 2	M 1 : 500

LISAD

1. Tartu Linnavolikogu 02.12.2010. a otsus nr 141 „Pikk tn 68 ja Pikk tn 70 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“



1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 02.12.2010. a otsus nr 141 „Pikk tn 68 ja Pikk tn 70 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnistamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda korterelamu-ärihoone ehitamise võimalusi Pikk tn 68 ja Pikk tn 70 kinnistute maa-alale. Käesoleva planeeringu eskiisiga on maa-ala planeerimisel antud kaks alternatiivset lahendust.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas Pika tänava ja Pikka ning Uut tänavat ühendava kõnnitee ääres, hõlmates Pikk tn 68 ja Pikk tn 70 kinnistuid ning naabermaauksusi Pikk tänav T57 ja Pikk tn 66. Olemasolevalt asub Pikk tn 68 kinnistul 2-korruseline, Pikk tn 70 kinnistul 1-korruseline lagunev eluhoone. Hooned paiknevad tänavapoolsel krundipiiril moodustades ühtse hoonefrondi. Juurdepääs kinnistutele toimub Pikalt tänavalt. Kinnistute hoovipoolses osas asub 3 lagunevat abihoonet, kasvavad üksikud puud, tagumises osas asub võsastunud viljapuu- ja marjaaed. Pikk tn 70 kinnistu on ümbritsetud piirdeaiaga. Maapind on tasane. Pikk tn 66 kinnistul asub asfaltkattega avalik parkla juurdepääsuga Pikalt tänavalt. Pikk tänav on planeeringuala ulatuses kahesuunalise asfaltkattega sõiduteega ning äärekiviga eraldatud kahepoolse asfaltkattega kõnniteega. Sõidutee laius on ca 9 m, kõnniteed on 2-2,5 m laiused. Pikk tn 70 ja Pikk tn 72 kinnistute vahelise tänavakoridori sõidutee laius on ca 3,3 m, kõnnitee puudub.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks korruselamute maa, lubatud 4-5 korrust.

Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1. Situatsiooniskeem.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Pika tänava ääres, mis on Tartu linna üldplaneeringuga määratud jaotustänav, mis on mõeldud linnaosade vahelise liikluse vajaduse rahuldamiseks. Pikal tänaval esinevad ühistransport (peatused valdavalt taskutes), raskeveoliiklus, linnasisene autoliiklus, ligipääs valdustele ja pikisuunaline jalgliiklus, ristumised on ühetasandilised. Parkimist Pikal tänaval planeeringuala lähiumbruses ei toimu. Pikk tänav on tiheda liiklusega ja see on kehtestatud Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringuga kavandatud neljarealiseks. Jalakäijate liiklus on aastaringselt tihe Turu sillale pääsu piirkonnas. Rekreatsiooniperioodil on jalgsiliiklus tihe ka Emajõeäärse haljasala kõnniteedel.

Planeeringuala lähipiirkonda krundistruktuur ja hoonestus on eriilmeline. Planeeringualast põhjapoole jääb vana pärmivabriku kompleks, kus põhihooned paiknevad Pika ja Pärna tänava äärsel krundipiiril moodustades selge hoonefrondi. Pärmivabriku alale on 2008. a arhitektuurivõistluse korras kavandatud kaasaegse äripindade- ja elamuturu nõuetele vastav arhitektuurne lahendus, kus alumistele korrustele on ette nähtud äripinnad, aga ka haljastatud terrassid, korterid on kavandatud väikestesse tornidesse ülemistel korrustel. Pärmivabriku alale on 2008. a algatatud ka detailplaneering.



Planeeringualast lõunasse, Pika tänava ja Emajõe vahelisele alale on kehtestatud Emajõe, Sõpruse silla, Pikk ja Fortuuna tänavatega piiratud ala detailplaneeringuga kavandatud kuni 15 korruseline hotell-spa.

Planeeringualast ida ja kagu poole jääb Annelinna korruselamute rajooni vanim osa 5-korruseliste lamekatustega paneelelamutega.

Planeeringualast läänes teisel pool Pikka tänavat asub Emajõeäärne avalik puhke- ja virgestusala.

Käesolev planeeringulahendus on linnaehituslikult põhjendatud, kuna planeeringuala asub korterelamute piirkonnas, kavandatav uus hoone järgib piirkonnas väljakujunenud ehitusjoont ja korruselisust, planeeringualale on olemas hea juurdepääs Pikalt tänavalt. Planeeringu realiseerudes paraneb ala heakorrastus. Planeeringuahendus näeb võimaluse krundi sügavusse tänavast eemale kavandada privaatse haljasala. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad ka avalikud Emajõe ja Anne kanali äärsed puhke- ja virgestusalad, mänguväljakud ja spordiplatsid. 5-10 minuti jalutustee kaugusel asuvad kesklinna vabaaja- ja kaubanduskeskused, vanalinn, teater, kino, lähim kool ja lasteaed. Lähim ühistranspordipeatus asub ca 80 m kaugusel Pikal tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 2.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuga tehakse ettepanek Pikk tn 68 ja Pikk tn 70 kinnistute liitmiseks üheks krundiks Pos 1. Pikk tn 66 krundipiiri käesoleva planeeringuga ei muudeta.

Krundi Pos 1 piirid ja suurus on näidatud Eskiisjoonisel.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundi Pos 1 ehitusõigus on antud vastavalt Planeerimisseadusele § 9 lg 4. Krundi kasutamise sihtotstarbe määramisel on lähtutud Keskkonnaministeeriumi poolt väljaantud juhendmaterjalist „Planeeringute leppemärgid“. Krundi Pos 1 ehitusõigus on toodud Eskiisjoonisel.

6. KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Eskiisjoonisel on hoonestusalad näidatud suuremana kui lubatud suurim ehitusalune pindala, mis tähendab, et täis võib ehitada lubatud pindala näidatud hoonestusala piires. Suurem hoonestusala lubab vabamalt valida hoone kuju ja paiknemist. Kavandatavale elamule on määratud kohustuslik ehitusjoon Pikk tn 76 hoonega ühele joonele. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Lubatud on varikatuste, treppide ja rõdude üleulatamine hoonestusalast ja kohustuslikust ehitusjoonest, sealjuures ei tohi ükski hoone osa ulatuda üle krundipiiri.

Hoonestusala ja kohustuslik ehitusjoon on toodud Eskiisjoonisel.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud Pikalt tänavalt, lubatud nii parem- kui vasakpööre. Neljarealise Pika tänava laienduse realiseerudes on planeeringualale sisse- ja väljasõit lubatud ainult parempöõretega. Krundile Pos 1 juurdepääs toimub Pikk tn 70 ja



Pikk tn 72 kinnitute vaheliselt tänavakoridorilt, mille sõiduteed on laiendatud 4,6 m laiuks ning planeeritud 1,5 m laiune kõvakattega jalgtee.

Eskiislahenduse variant 1 näeb lisaks ette jalakäijate juurdepääsu krundile Pos 1 Pikka ja Uut tänavat ühendavalt kõnniteelt läbi Pikk tn 66 kinnistu ning planeeritava hoone eest. Kavandatava hoone esine jalgtee lahendatakse hoone arhitektuurse projektiga.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Krundile Pos 1 on ette nähtud 19 parkimiskohta, millest 8 parkimiskohta on kavandatud hoone 1 korruse mahus. Parkimiskohtade arvutus on näidatud Eskiisjoonisel. Olemasolev parkla Pikk tn 66 kinnistul on ette nähtud säilitada. Pikk tn 66 parklasse on ette nähtud 10 parkimiskohta.

Krundile Pos 1 sissesõit, juurdepääsu- ja parkimisala on ette nähtud kõva kattega.

Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus on näidatud Eskiisjoonisel.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringualal kuulub säilitamisele elujõuline kõrghaljastus. Väljaraiumisele kuulub planeeringualal 4 puud, mis on linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslikud, kuna on kuivanud või kitsaste kasvutingimuste tõttu või allasurutud seisundis tugevalt kahjustunud. Naaberkiinnistutel asuvad puud on ette nähtud kõik säilitada. Planeeritava hoonestuse rajamisel ei tohi naaberkrundil kasvavaid puid mingil moel kahjustada aga halvendada nende kasvutingimusi. Planeeringuga on määratud minimaalne kohustusliku uue kõrghaljastuse osa planeeritava krundi rohealal. Uusi puid ei tohi istutada hoonele lähemale kui 5m. Lisaks on näidatud võimalik madalhalbastuse paiknemine. Liikide määramisel kasutada avalikule haljasalale sobivaid ja linnatingimustes vastupidavaid kooslusi ning rajamisel kohalikes puukoolides kasvatatud taimmaterjali. Olemasolev säiliv, likvideeritav ja planeeritav uus kõrghaljastus ning kavandatav madalhalbastus on näidatud Eskiisjoonisel.

Piirdeid pole planeeringualale ette nähtud. Elamu parklas on ette nähtud välisvalgustid postikõrgusega 4,0-5,0m. Valgustite orienteeruvad asukohad on näidatud Eskiisjoonisel.

Talvel hoone katuselt lume ja jää varisemise ohust tulenevalt on uus planeeritud kõnnitee viidud kavandatavast hoonest eemale. Pika tänava ääres on hoone planeeritud tagasiastega ning katuselt variseda võiv lumi ja jää kõnniteel liiklejaid ei ohusta. Kõnniteede ja hoone ning juurdepääsutee ja uue jalgtee vahele on planeeritud haljasribad, mida saab talvel kasutada lume ladustamiseks. Parklate alalt kogutud lumi on ette nähtud ladustada parkimisalasid piiraval haljasalal. Haljasribadele on keelatud püstitada rajatise, mis oluliselt segavad lume koristamist mehhanismidega.

9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Uue hoone planeerimisel on ehitistevahelised kujad lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 ja EPN 10.1 tabelile 8. Kujad on esitatud joonisel Eskiisjoonisel.

10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeringuala tehnovõrgud lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Tehnovõrkude lahendus esitatakse edasise planeerimise käigus.



11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Elamukrundile on ette nähtud paigaldada prügikonteinerid olmeprügi jaoks. Soovitatav on prügikonteinerid varjata variseina abil. Kinnistu valdaja tagab krundil tekkivate jäätmete kogumise krundil paiknevasse jäätmekonteinerisse, jäätmekonteineri asukoht on näidatud Eskiisjoonisel. Prügi äraveo korraldab krundi igakordne omanik jäätmekäitlusettevõttega sõlmitava lepingu alusel.

12. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.novembri 2002.a. määrusest nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded on esitatud Eskiisjoonisel. Hoone projekteerimise käigus tuleb tagada maja vastavus tuletõrje nõuetele. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt kaasaegse ja kõrgetasemelise arhitektuuriga, sobima ümbritsevasse keskkonda, mitte looma ohtu inimestele, varale ega keskkonnale. Planeeritava hoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

13. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Servituudid seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras. Planeeringualal on vajalik servituudi seadmine kavandatavale jalgteele krundi Pos 1 ulatuses. Servituudi asukoht on näidatud Eskiisjoonisel.

14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- tagumiste juurdepääsude vältimine
- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine
- korrashoid
- hoonetevaheline nähtavus
- autode parkimine vahetult hoonete läheduses
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine

Krundid valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehituslike ja tehniliste projektide koostamisele.



Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahjud.