

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
4. Planeeringu lahendus.....	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
4.2. Krundi ehitusõigus.....	5
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	5
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	7
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	8
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	8
4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	8
4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	8
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	8
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	9
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	9
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
JOONISED.....	10
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	11
2. Olemasolev olukord M1:500.....	12
3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000..	13
4. Põhijoonise eskiislahendus M1:500.....	14
5. Eskiislahendus lõige M1:200.....	15
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis.....	16

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Mataaria OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda toitlustushoone ehitamise võimalusi.

Lähtedokumendid

- Fortuuna tn 3 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine. Tartu Linnavalitsuse 10.07.2009. a korraldus nr 822.

Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaardina kasutatud K&H AS (litsents nr 174 MA) poolt jaanuaris 2009. a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 09G5356).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõega piirneva ala detailplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 29.01.1998. a korraldusega nr 215)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Fortuuna tn 3 krundi (katastriüksuse tunnus: 79514:029:0006) ja osaliselt Fortuuna tänava maa-ala.

Juurdepääs Fortuuna tn 3 krundile toimub Fortuuna tänavalt mööda Fortuuna tn 3a ning Fortuuna tn 3b kruntidel asuvaid juurdepääsuteid. Antud juurdepääsuteed on omavahel ühendatud teega läbi Fortuuna tn 3 krundi (vt joonis 2).

Krundil asub ühekorruseline amortiseerunud pumbajaama hoone. Hoone ja Fortuuna tänava vahelisel alal asuvad põõsad. Hoonet ümbritsev asfaltkattega ala on pragunenud ja rohtukasvanud. Krundil puuduvad piirded.

Fortuuna tänava ääres on kõnnitee. Planeeritava ala ja Emajõe vahelisel alal asub kergliiklustee.

Krundi absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33,17 – 33,70.

Krundil on ühendus sademevee kanalisatsiooni- ja veetrassiga. Sademevee kanalisatsiooni trass on ühendatud heitvee kanalisatsioonitorustikku. Fortuuna tänava poolset krundiosa läbib tänavaga paralleelne vana mahajäetud veetoru. Piki krundi idapiiri kulgeb soojatrass koos dreanažiga, antud trassid läbivad krundi kagunurka.

Krundi Emajõe poolsel küljel asub arheoloogiline miljöopiirkond. Planeeritav ala asub osaliselt Emajõe kalda ehituskeeluvööndis, mis on linnas vastavalt Looduskaitseadusele¹ 50 meetrit.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed Fortuuna tn 3 krundi kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealne pindala</i>
Fortuuna tn 3	428	Ärimaa	86 m ²

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu kesklinna piirkonnas, Ülejõe linnaosas Fortuuna tänava ja Emajõe vahelisel alal (vt joonis nr 1). Fortuuna tänav, mis on osaliselt ühesuunaline, on üks põhilisi liiklustrasse kesklinnast Annelinna.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks puhke- ja virgestusrajatiste maa (vt joonis nr 3). Teisel pool Fortuuna tänavat on üldplaneeringu järgselt kavandatud segahoonestusala korruselisusega 4 – 10 ning 3 – 5 korruseliste korruselamutemaa. Fortuuna ja Raatuse tänava vahelisele alale on lisaks kavandatud ka teenindusettevõtete maa (korruselisus 4 – 6). Planeeritavast alast läänes teisel pool Narva mnt on kavandatud segahoonestusala.

Tartu linna üldplaneeringu järgselt asub Emajõe kaldal arheoloogiline miljöopiirkond (vt joonis nr 3).

Planeeritavat ala ümbritseb Emajõe kaldal asuv rohevõrgustiku tsoon A – looduslik haljasmaa. Kavandatud hoone asukoht ja funktsioon sobivad puhkeotstarbelisele alale.

Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ja Emajõega piirneva ala detailplaneeringuga (kehtestatud 29.01.1998 korraldusega nr 215) on Fortuuna tn 3 krundile ette nähtud kuni kahekorruselise äri- ja teenindusettevõtte hoone ehitamise võimalus.

Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga (kehtestatud 09.10.2009 otsusega nr 562) on antud kvartalisse kavandatud Fortuuna tänava äärde valdavalt äripindadega korterelamud, korruselisus varieerub ühest kuni neljani.

Piirkonnale ongi kõige iseloomulikumad elu- ja ärifunktsiooniga segahoonestusalad.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

¹ Looduskaitseadus (RTI **2004**, 38, 258; 53, 373; **2005**, 15, 87; 22, 152; **2006**, 30, 232; **2007**, 25, 131; 62, 396; **2008**, 34, 211; 56, 314; **2009**, 3, 15; 28, 170; 35, 232; 50, 336; 53, 359)

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Säilib olemasolev krundijaotus.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Hoone absoluutkõrguse planeerimisel on lähtutud Fortuuna tn 1b krundil asuvast olemasolevast kahekorruselisest hoonest, mille absoluutkõrgus on 41,20 meetrit (Arhitektuuribüroo Siim & Pölluma, töö nr 03-101).

Vaated planeeritava hoone mahust on toodud illustreerival joonisel (vt joonis nr 6).

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Lähtudes krundi väiksusest ja sellest, et naaberkruntidel ei asu hooneid, on hoonestusala planeeritud krundipiirist minimaalselt 1 meetri kaugusele (vt joonis nr 4).

Fortuuna tänavapoolses osas on hoone 2. korrus planeeritud konsoolsena.

Planeeritud hoone lõuna ning ida küljele on teise korruse tasandile planeeritud terrassi rajamise võimalus. Teise korruse tasandil asuva terrassi ja Emajõe kaldal asuva kõnnitee kõrguste erinevus on ca 1,9 m. Hoone Emajõe poolne terrass tuleb rajada astmetega selliselt, et hoone ja terrass oleks seotud jõe kaldal asuva kõnniteega (vt joonis nr 5). Täpne erinevatel kõrgustel paiknevate terrasside omavaheline suhe ja ulatus lahendatakse projekteerimise käigus.

Terrass tuleb kergliiklusteega sidumiseks osaliselt rajada Fortuuna tn 3b krundile (79514:029:0010; üldkasutatav maa). Antud osa ehitamiseks on ettenähtud kinnisasja piiriülest ehitamist lubava asjaõiguse seadmise vajadus (vt joonis nr 4).

Hoone katusele ei ole terrassi rajamine lubatud.

Hoone esimesele korrusele on kavandatud kiirtoitlustus ning teisele korrusele kohvik või restoran.

Fortuuna tn 3 krundile ulatub Emajõe kalda ehituskeeluvöönd, mis on 50 meetrit. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Emajõe kalda ehituskeeluvööndit Fortuuna tn 3 krundi hoone ulatuses 29 meetrini Emajõe kaldast. Planeeritava hoone põhimaht on planeeritud Emajõe kaldast ca 39,5 m kaugusele, olemasoleva hoone ehitusjoonest kaugemale (vt joonis nr 4).

Jõe suunas langev terrass koos kohviku või restoraniga loob Emajõe kaldale koos olemasoleva kõnniteega linnaelanike poolt aktiivsemalt kasutatava ala. Lahendus

võimaldab tekitada mugava istumis-, suhtlemis- ja söömiskoha kesklinnas veekogu ääres.

Hoonet ei ole võimalik, väljaspoole ehituskeeluvööndit planeerides, dünaamiliselt ühendada Emajõe kaldal asuva olemasoleva kõnniteega.

Ka arhitektuurselt sobib langevate terrassidega hoone Emajõe kaldale tunduvalt rohkem kui hoone Fortuuna tänava ääres, mis jätaks Emajõe poolse osa linnaelanike jaoks lihtsalt kiireks läbi kõnnitavaks alaks.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs Fortuuna tn 3 krundile toimub Fortuuna tänavalt mööda Fortuuna tn 3a ning Fortuuna tn 3b kruntidel asuvaid juurdepääsuteid. Antud juurdepääsuteed on omavahel ühendatud läbisõiduga läbi Fortuuna tn 3 krundi (vt joonis nr 2). Fortuuna tänav on Narva mnt ja Põik tänava vahelises lõigus ühesuunaline (vt joonis nr 3).

Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Fortuuna tn 3a krundilt ning väljasõit Fortuuna tn 3b krundilt. Fortuuna tn 3 krundi ulatuses asub läbisõidu kohal terrass, mille kõrgus maapinnast tee kohal on 3 m (vt joonis nr 5). Terrassile tuleb paigaldada liiklusmärk „Kõrguse piirang“ vastava kõrgusega.

Fortuuna tn 3b krundil asuv olemasolev tee võimaldab planeerida Fortuuna tn 3 krundi kõrvale kaherealise sõidutee. Üks rida on ette nähtud toidu kaasa tellijatele ja kauba kätte saajatele ning teine rida võimalikele parklast väljasõitjatele. Toidu kaasa tellijate rida paikneb osaliselt Fortuuna tn 3 krundil ning osaliselt Fortuuna tn 3b krundil. Põhijoonisel on ära toodud toidu tellimise ja kaasvõtmise võimalikud asukohad (vt joonis nr 4).

Fortuuna tänavale keerab üks sõidurida. Seetõttu, et Fortuuna tänav on ühesuunaline, ei ole toidu kaasa tellijatel võimalik tagasi parklasse keerata ja tänu sellele ei täitu parkla toidu tarbijatega.

Olemasolevasse parklasse (Fortuuna tn 3a) on planeeritud nii sisse- kui väljasõit otse Fortuuna tänavale. Sisse ja väljasõidu radasid eraldab kivist liiklussaar (vt joonis nr 4). Parklast on võimalik sõiduautodel välja sõita ka läbi Fortuuna tn 3 ning Fortuuna tn 3b krundi. Planeeritud jalakäijate ülekäiguradade asukohad on toodud joonisel nr 4.

Fortuuna tänava liikluskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta. Olemasoleva tänava ning sisse ja väljasõitude tänavaga ristumiskohtade kõrgusarve ei muudeta.

Planeeritava hoone normikohane parkimine on lahendatud krundisisiselt. Parkimiskohad on ettenähtud läbisõidetavatena planeeritud hoone Fortuuna tänava poolses otsas väljaulatava teise korruse all (vt joonis nr 5). Kõnnitee on planeeritud selle võimaldamiseks antud kohas sõiduteega samale tasandile (vt joonis nr 4).

Fortuuna tn 3 krunt asub Tartu linna üldplaneeringu järgselt linnakeskuse parkimisvööndis. Hoone võimalikust lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2 vastavalt Eesti Standardile (EVS 843:2003 Linnatänavad).

Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv

<i>Address</i>	<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m²</i>	<i>Parkimisnormatiiv (1 pk/suletud brutopinna m² kohta)</i>	<i>Normatiivne / planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
Fortuuna tn 3	12130	Toitlustushooned	430	1/300	1,43 / 2

Fortuuna tänava ääres asub olemasolev kõnnitee. Planeeritava ala ja Emajõe vahelisel alal asub olemasolev kõnnitee. Planeeritava ala siseselt on planeeritud 2 meetri laiune kõnnitee ühendamaks olemasolevaid jalakäijate liikumisteid (vt joonis nr 4).

AS Tartu Keskkatlamaja'st saadud informatsiooni järgselt (01.09.2009) ei ole Emajõe äärse kõnnitee all asuvate soojatrasside rekonstrueerimisprojekti antud hetkeks koostatud ning tõenäoline rekonstrueerimine ei too kaasa kõnnitee kõrguse vähendamist.

Planeeritud terrassist lääne suunas on planeeritud võimalus panduse ja treppide rajamiseks, täpsed asukohad lahendatakse projekteerimise käigus (vt joonis nr 4).

Panduse projekteerimisel tuleb lähtuda majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrusest nr 14 „Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes“¹.

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasoleva hoone ja Fortuuna tänava vahelisel alal asuvad olemasolevad põõsad on ettenähtud likvideerida. Väärtuslikku kõrghaljastust krundil ei asu.

Fortuuna tänava ääres asuva kõnnitee ja planeeritava parkimisala vahele on ettenähtud murukattega ala. Antud alale ei ole võimalik kõrghaljastust planeerida, sest see varjaks Fortuuna tänavale keeravate autode vaatevälja (vt joonis nr 4).

Planeeritud terrassil kasutada konteinerhaljastust.

Piirdeid krundile ei ole planeeritud.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmekäitlus lahendada võimalusel hoonesisiselt.

Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse² nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

1 Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrus nr 14 (RTL, 24.12.2002, 145, 2120)

2 Jäätmeseadus (RTI 2004, 9, 52; 30, 208; 2005, 15, 87; 37, 288; 2006, 28, 209; 58, 439; 2007, 19, 94; 44, 315; 66, 408; 2009, 3, 15; 25, 150; 39, 262; 49, 331; 62, 405)

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“¹ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Fortuuna tn 3 naaberkruntidel ei asu hooneid. Lähim hoone asub teisel pool Fortuuna tänavat (vt joonis nt 4).

4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava 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.

Krundile on planeeritud kaks parkimiskohta. Antud parkimiskohtade arv ei vaja õlipüüduuri rajamist.

4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Vajadus puudub.

4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadus puudub.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodu planeeringu põhikaardil (vt joonis 4).

Hoone projekteerimiseks tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Fortuuna tn 3 krundile kavandatud uushoonestuse arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlus materjalid peavad olema kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning atraktiivsed.

Kõik planeeritud hoone tehnilised seadmed peavad jääma hoone põhimahu sisse.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“² (vt joonis nr 4 ja tabel 2 lk 8).

1 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded. Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 (RTI, 09.11.2004, 75, 525; 2007, 53, 357)

2 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrus nr 10 (RTL, 2002, 133, 1950; 2005, 62, 882; 2007, 30, 536, 2008, 45, 621)

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeering määratleb realservituudi vajaduse järgmistele objektidele:

- sõidutee – Fortuuna tn 3 krundi piires;
- sõidutee – Fortuuna tn 3b krundi piires.
- kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus terrassi rajamiseks – Fortuuna tn 3b krundi piires (vt joonis nr 4).

Fortuuna tn 3b krundi piires seatud asjaõigustega käib kaasas ka vastava ala hooldamine Fortuuna tn 3 krundi igakordsete omanike poolt.

Vastavalt Asjaõigusseaduse¹ § 173 on realservituudi seadmiseks vajalik asjaõigusleping, mis peab olema notariaalselt tõestatud. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 4.

4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine

Vajadus puudub.

4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Planeeringu lahendus võimaldab krundi elavat kasutamist pea kõikides osades – planeeritavale alale ei jää pimedaid umbsoppe.
- x Planeeritav ala on valgustatud - planeeritavat ala ümbritsevad valgustatud Fortuuna tänav, parkla ning kergliikustee.
- x Kuriteohirmu vähendab elava kasutusega ala.

Lisaks on kruntide hoonestamisel soovitav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

¹ Asjaõigusseadus (RT I **1993**, 39, 590; **1995**, 26-28, 355; 57, 976; **1996**, 45, 848; 51, 967; **1997**, 52, 833; **1998**, 12, 152; 30, 409; 59, 941; **1999**, 26, 377; 27, 380; 44, 509; **2001**, 34, 185; 93, 565; **2002**, 47, 297; 53, 336; 99, 579; **2003**, 13, 64; 17, 95; 78, 523; **2004**, 20, 141; 37, 255; **2005**, 39, 308; 59, 464; **2007**, 24, 128; **2008**, 59, 330; **2009**, 30, 178; 37, 251; 68, 463; **2010**, 8, 37)

JOONISED

1. Situatsiooniskeem M1:4000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhijoonise eskiislahendus M1:500

5. Eskiislahendus lõige M1:200

6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis