

Töö nr: 45DP12
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus
Huvitatud isik: AS A. Le Coq

Laulupeo pst 15 krundi DETAILPLANEERING

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

ESKIIS

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Tanel Breede/

PLANEERINGU ESKIIS

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
	2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid	3
	2.2 Kirjavahetus.....	4
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	4
	3.1 Alusplaan.....	4
	3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
	3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	5
	3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	5
	3.5 Krundi ehitusõigus	5
	3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	6
	3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
	3.8 Ehitistevahelised kujad.....	7
	3.9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
	3.10 Arhitektuurinõuded ehitistele	7
	3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	8
	3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	8
	3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	8
	3.14 Planeeringu rakendamise võimalused	8
B	JOONISED	9
1	SITUATSIOONI SKEEM	9
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	9
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000	9
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	9
5	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTREERIVAD VAATED	9

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Lauupeo pst 15 krunti. 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.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

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

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

- 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 Lauulupeo pst 19 ja Lauulupeo pst 15 kinnistute vaheliste piiride muutmiseks ilma detailplaneeringut koostamata ning piiride muutmisel tekkinud reaalosade aadresside, reaalosade pindalade ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine".
- Keskkonnamüra taseme mõõtmised, detsember 2012 (Terviseamet).

2.2 Kirjavahetus

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

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas OÜ WEW 2011. a. oktoobris, töö nr GEO-210-11.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartus Tähtvere linnaosas krundi Lauulupeo pst 15. Krundil asub AS A. Le Coq – le kuuluv tehas.

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).

Kaitsealuste, valdavalt punastest tellistest, tehase hoonete kõrvale on aegade jooksul ehitatud rohkelt uusi kaasaegse viimistlusega tootmishooneid ja ladusid. Valdavalt on tehase laienenud loodesuunas, kuhu on püstitatud suured hoonemahud.

Tehase territooriumile on sissepääsud nii Laulupeo kui Tähtvere tänavalt. Töötajate ja külaliste parkla asub Laulupeo pst juurdepääsu ääres. Tähtvere tn ääres asub maakivist ajalooline müür ja müügipunkt ajaloolises maakivist ja punasest tellisest hoones.

Kõrghaljastust on planeeringualal tehase Laulupeo 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 puude ja põõsastega.

Vaata lisaks joonist nr 2 *Olemasolev olukord*.

3.3 Planeeringuala 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 ja Supilinna asumi ametlikuks piiriks. Planeeringuala kaguküljes asuvad kortermajadega elamukrundid. Edelas asuvad Laulupeo pst ääres mitmed spordirajatised – tenniseväljakud, Tähtvere tantsukeskus, jalgratta pood ja teenindus ning Tähtvere park. Loodes asub Tartu lauluväljak.

Ajalooliselt on kujunenud nii, et planeeritaval alal asuv tootmisettevõtte külgneb elamute, pargi ja laululavaga.

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

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

3.5 Krundi ehitusõigus

Uue detailplaneeringu eesmärk on muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust, suurendades ehitusalust pindala, hoonete arvu ja hoonestusalasid. Krundi kasutamise sihtotstarvet 95% tootmismaa ja 5% ärimaa ei muudeta.

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*, kus on ära toodud nii säilitatavad hooned kui uued hoonestusalad. Lisaks joonisel näidatule kuulub säilitamisele Tähtvere tn äärne maakivist müür, mis on oluline kujunduselement Supilinna miljööväärtusliku ala jaoks.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 a määruse nr 78 „Ehitise kasutamise otsustamise loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

- 12200 Büroohooneid
- 12310 Kaubandushooneid
- 12514 Toiduainetetööstuse hoone

- 12521 Toiduainete laohooned
- 12621 Muuseum, kunstigalerii

3.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale on olemasolevate tänavatega tagatud hea ligipääs. Liikluskorralduses ei ole detailplaneeringuga muudatusi ette nähtud. Olemasolev olukord rahuldab tehase vajadused.

Tehase territooriumile säilib 4 juurdepääsu – 3 Tähtvere tänavalt ning üks Lauupeo puiesteelt. Tehase valmistoodangu laod asuvad Tähtvere tänava ääres ja suuremõõtmeliste veoautode liikumine on ette nähtud ainult Tähtvere tänava Lauulväljaku 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) tehase territooriumil.

Lauupeo puiestee poolt on tehasesse sissesõit veoautodele ja sõiduautodele. Lauupeo puiestee sissesõidu lähedal on töötajate parkla.

Parkimiskohtade arvutamisel ei ole otstarbeks lähtuda Eesti standardist EVS 843:2003, kuna tehasel on välja kujunenud reaalne parkimiskohtade vajadus. Tehase esindaja andmetel on korraga tööl ca 100 inimest. Kuna tehas asub kesklinna läheduses ning lisaks toimib hea ühistranspordiliiklus kasutavad umbes pooled inimestest töökäimiseks autot. Seega on krundil reaalne vajadus 50-kohalise parkla järele. Olemasolev 82-kohaline parkla on valdavalt 1/3 osas tühi. Planeeringuga kavandatud uute hoonete ehitamisel ei suurene parkimiskohtade vajadus, kuna avatud laoplatside asemele kavandatakse suletud laohooned, mille käigus töötajate arv ei suurene. Olemasoleva parkla liigendamisel haljastusega mahutab see 76 sõiduautot, mis rahuldab tehase praeguse ja tulevase parkimisvajaduse.

Veoautode parkimine (kauba laadimine) toimub tehase territooriumil väljakujunenud kohtades. Veoautode liikluse osas muudatusi ei planeerita.

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

3.7 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringuga on ette nähtud maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Peavärava juurde kavandatud kauplusehoone ehitamiseks tuleb eemaldada kuni 10 tamme. Tamme seisukord on hea ning nende likvideerimisel tuleb teha krundi piires asendusistutused. Iga raiutava puu kohta tuleb istutada uus vähemalt 4 m kõrgune puu. Soovitav on teha asendusistutused parkla ümbruses ja selle liigendamisel. Minimaalne krundi kõrghaljastuse osakaal on 10% krundi pindalast. Olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse võraprojektsiooni pindala (mõõdetud maaameti ortofoto järgi) on ca 4400 m², mis moodustab 10 % krundi pindalast. Lisaks on kavandatud planeeringuga uushaljastust.

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

Kuna detailplaneeringuga kavandatavad hoonestusalad on planeeritud praeguste kõvakattega platside kohale ei suurene kõvakattega pindadelt kogutava sajuvee hulk. Sajuvesi juhitakse ära olemasolevatesse restkaevudesse. Kõvakattega alad moodustavad krundi pindalast ca 82% ning haljasalasalad 18%.

Krundil kokkukogutav lumi tuleb ladustada krundisiseselt või vajadusel transportida ettenähtud lume ladustamise kohta.

3.8 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP2.

3.9 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 õliliivapüüduuri.

Tehase territooriumil asuvate puurkaevu nr.3023 (kat. nr 1217) ja nr A222-M (kat. nr. 2001) sanitaarkaitseala on vähendatud 30. meetrile. Sanitaarkaitsealal asuvad olemasolevad hooned ja teed-platsid on rajatud nii, et põhjavee reostamine on välistatud. Veehaarde sanitaarkaitseala kitsendused on kirjeldatud veeseaduses §28¹.

Planeeringualale ulatub kaitsealune Tähtvere pargi läänepärnaallee (KLO1200260) piiranguvöönd (50 m). Piiranguvööndi kitsendused on kirjeldatud looduskaitseaduses §31. Väiksem planeeritud ehitustegevuse kaugus olemasolevast pärnaalleest on 10 m. Ehitustegevuse käigus ei tohi puid vigastada. Ohu korral tuleb puudele paigaldada tüvekaitsmed.

Planeeringu koostamise ajal on teostatud tehase keskkonnamüra taseme mõõtmised. Mõõtmistega fikseeriti ülenormatiivne müra tase kruntide Tähtvere tn 67 ja 69 ees kõnniteel. Uuringust selgub ka, et ülekaalus on madalamasageduseline müra, mis võib elanikke enam häirida. Uute tegevuste kavandamisel ja olemasolevate ülevaatamisel tuleb tootmistehnoloogia valida arvestades müra vähendamise vajadusega. Müratasemed elamualal tuleb viia elamuala taotlustasemele vastavalt kehtivatele müra normtasemetele.

3.10 Arhitektuurinõuded ehitistele

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

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

Uushoonestuse arhitektuursed nõuded on esitatud joonisel nr 4 Planeeringu põhijoonis.

Uushoone arhitektuurne lahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisi staadiumis.

3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Laulupeo pst 15 krundil on seatud servituut Laulupeo pst 13 elamule juurdepääsu võimaldamiseks.

3.12 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.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid, sh müra ning loomuliku päevavalguse liigset varjamist. Selleks tuleb tagada, et ei olemasolevad ega rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

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

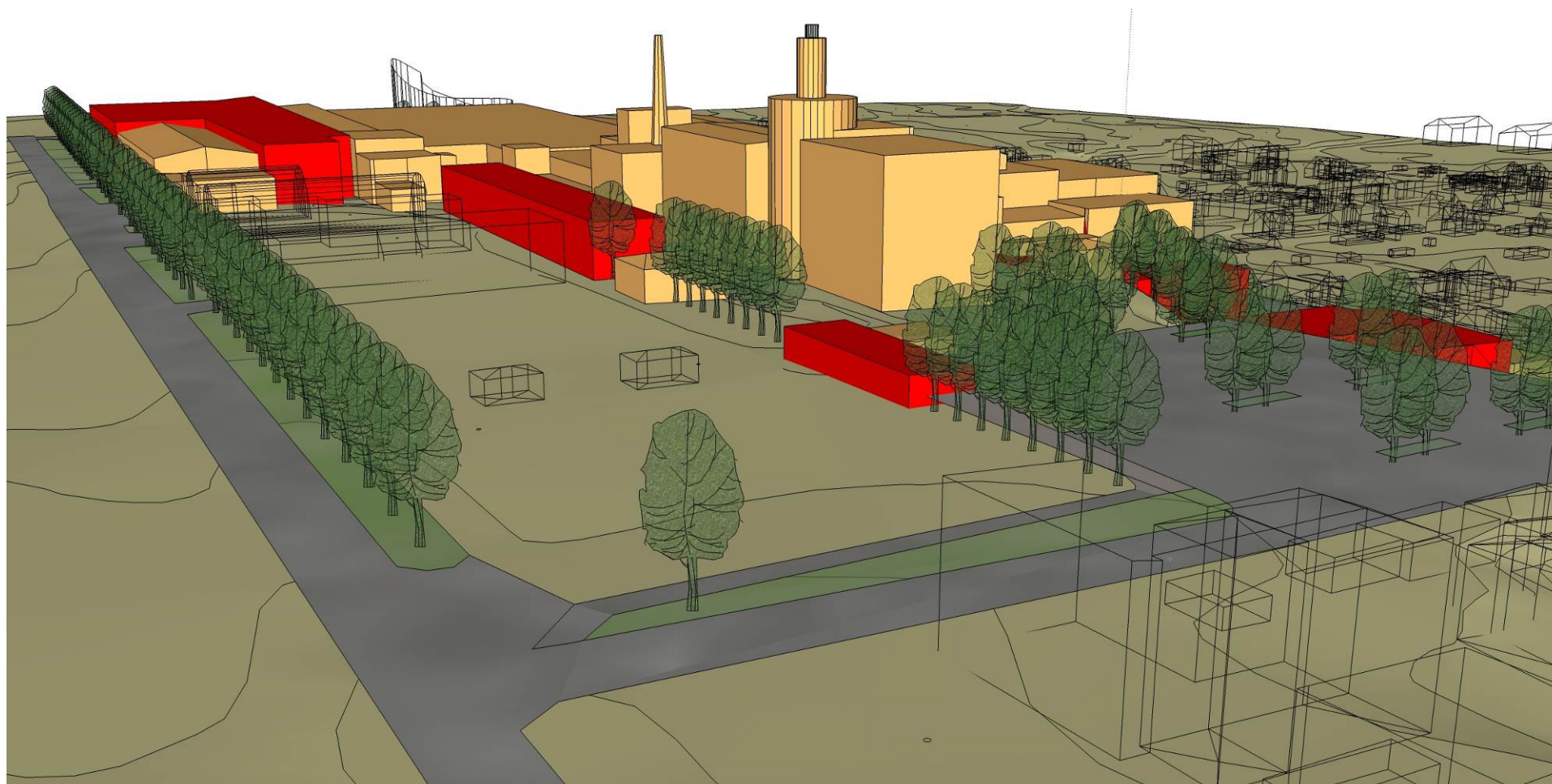
- 1 Situatsiooni skeem**
- 2 Olemasolev olukord M 1:500**
- 3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000**
- 4 Planeeringu põhijoonis M 1:500**
- 5 Planeeringulahendust illustreerivad vaated**

Situatsiooni skeem

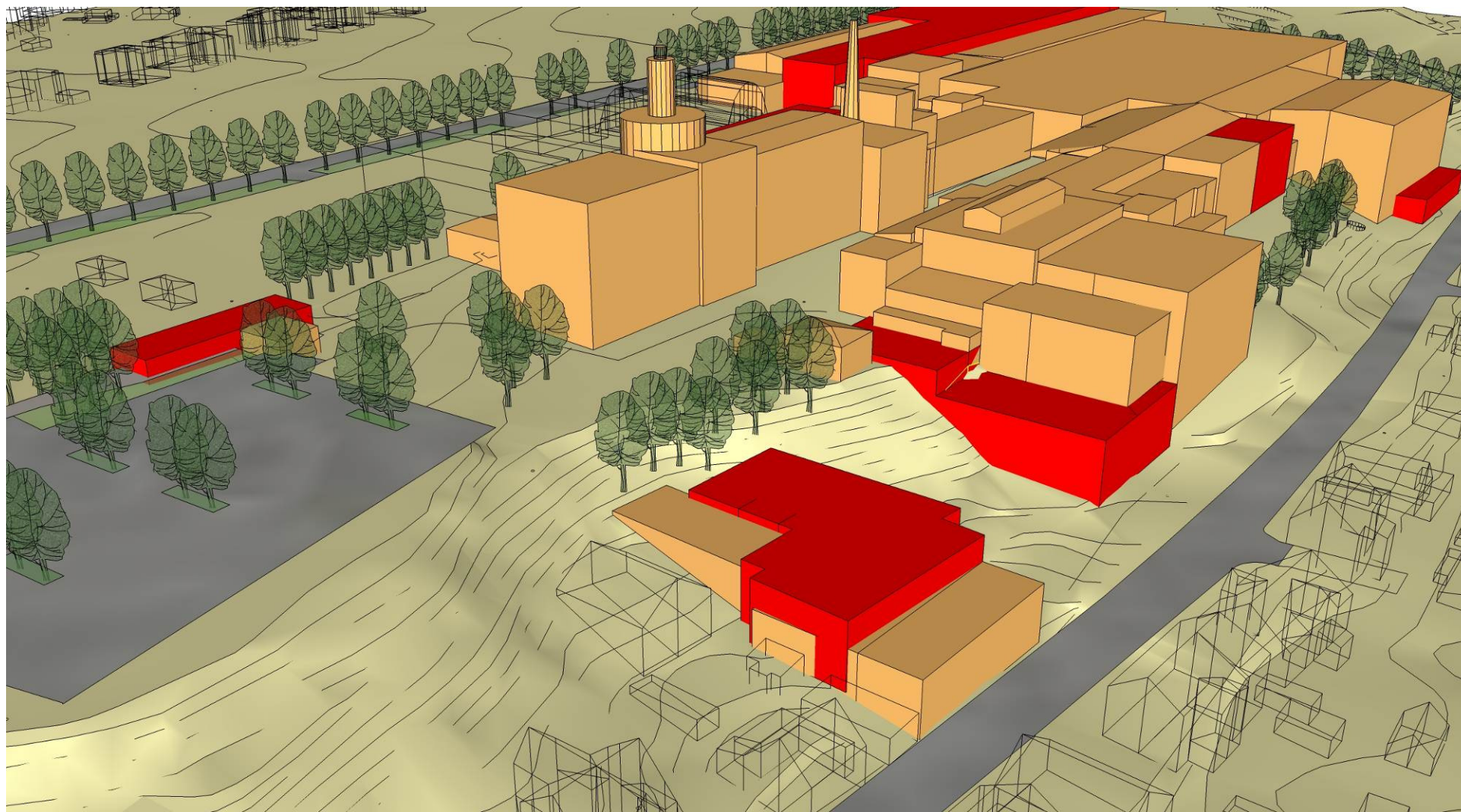


— Planeeritava ala piir

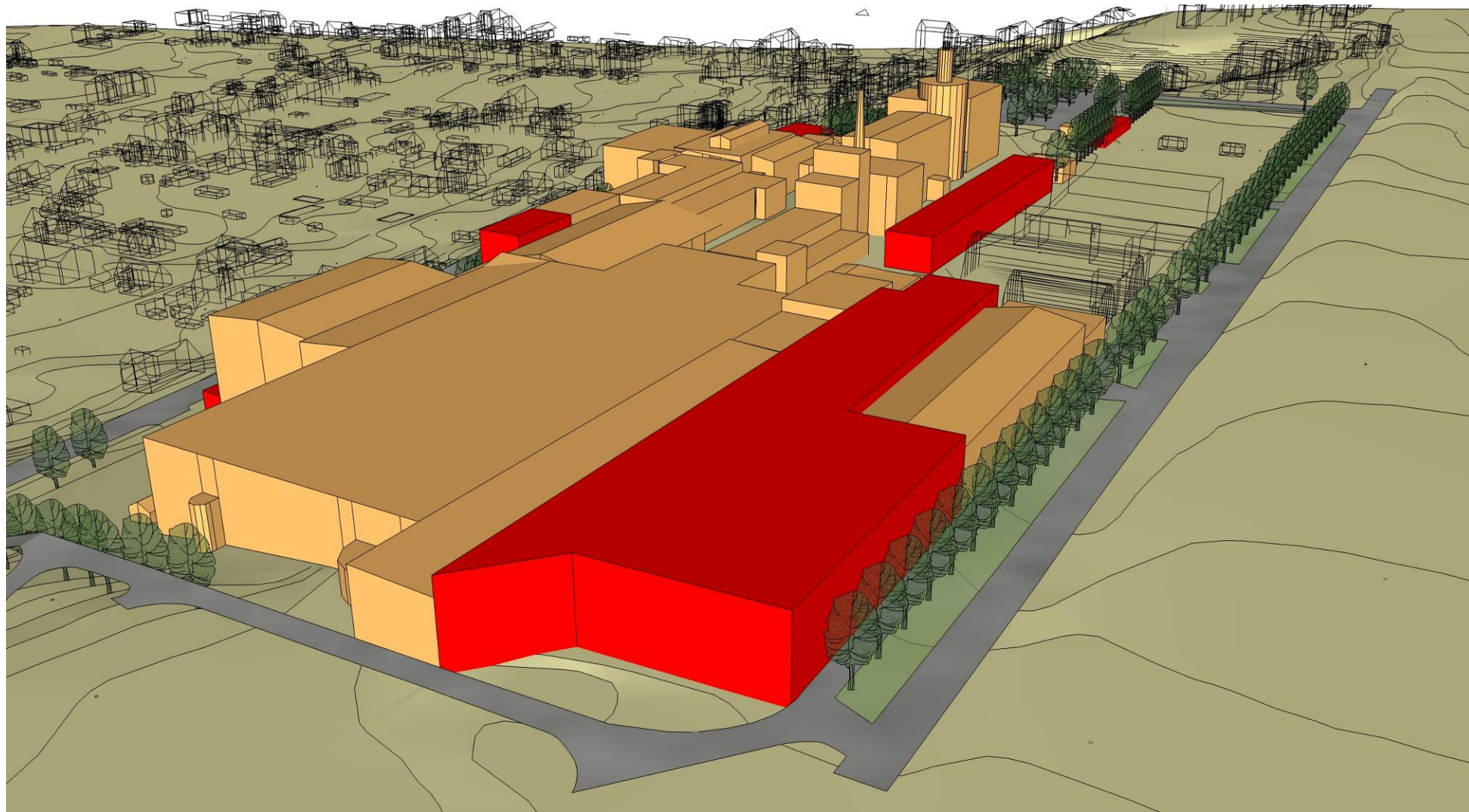
Planeeringulahendust illustreerivad vaated



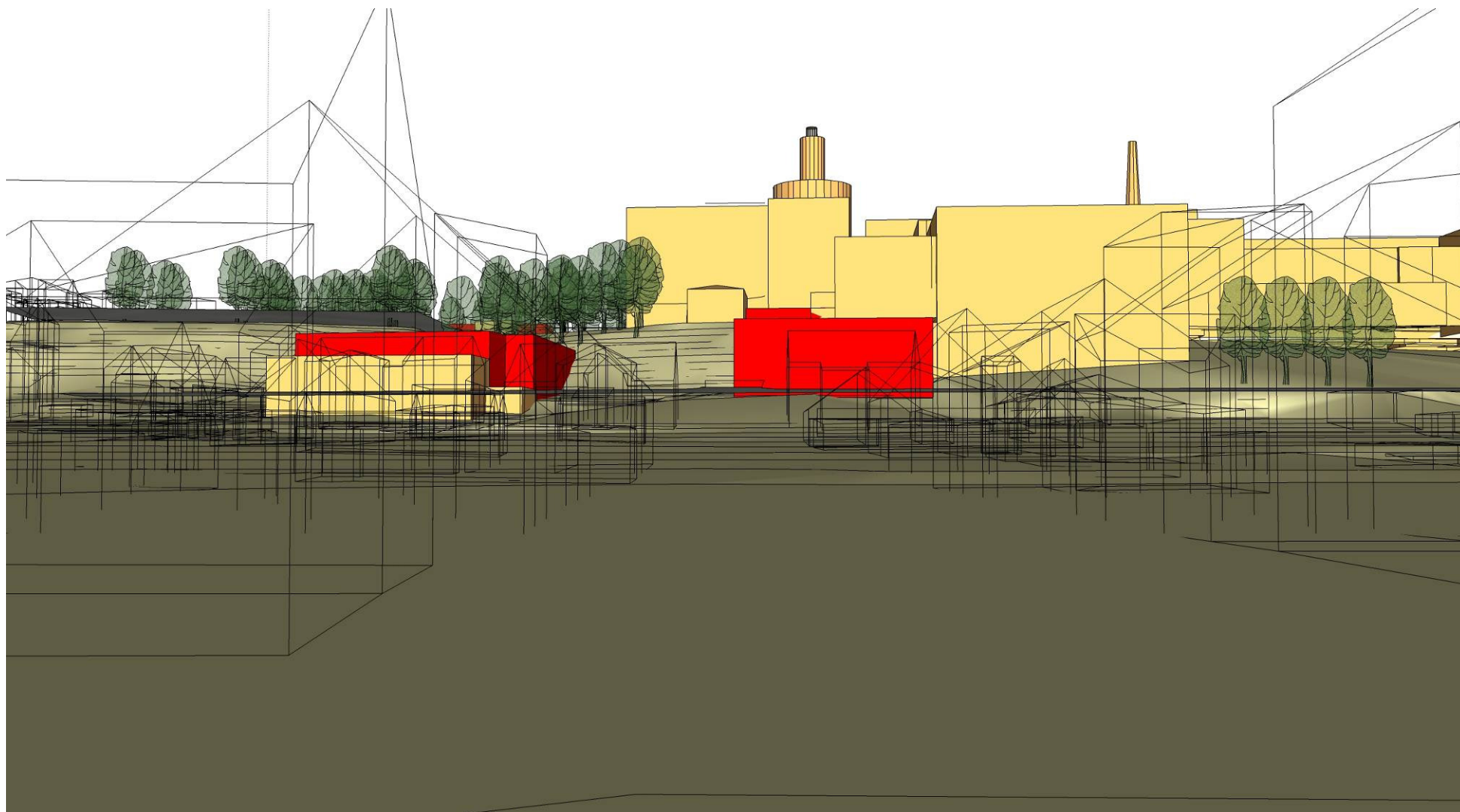
Vaade planeeringualale lõunast. Punasega on tähistatud kavandatud hoonemaht.



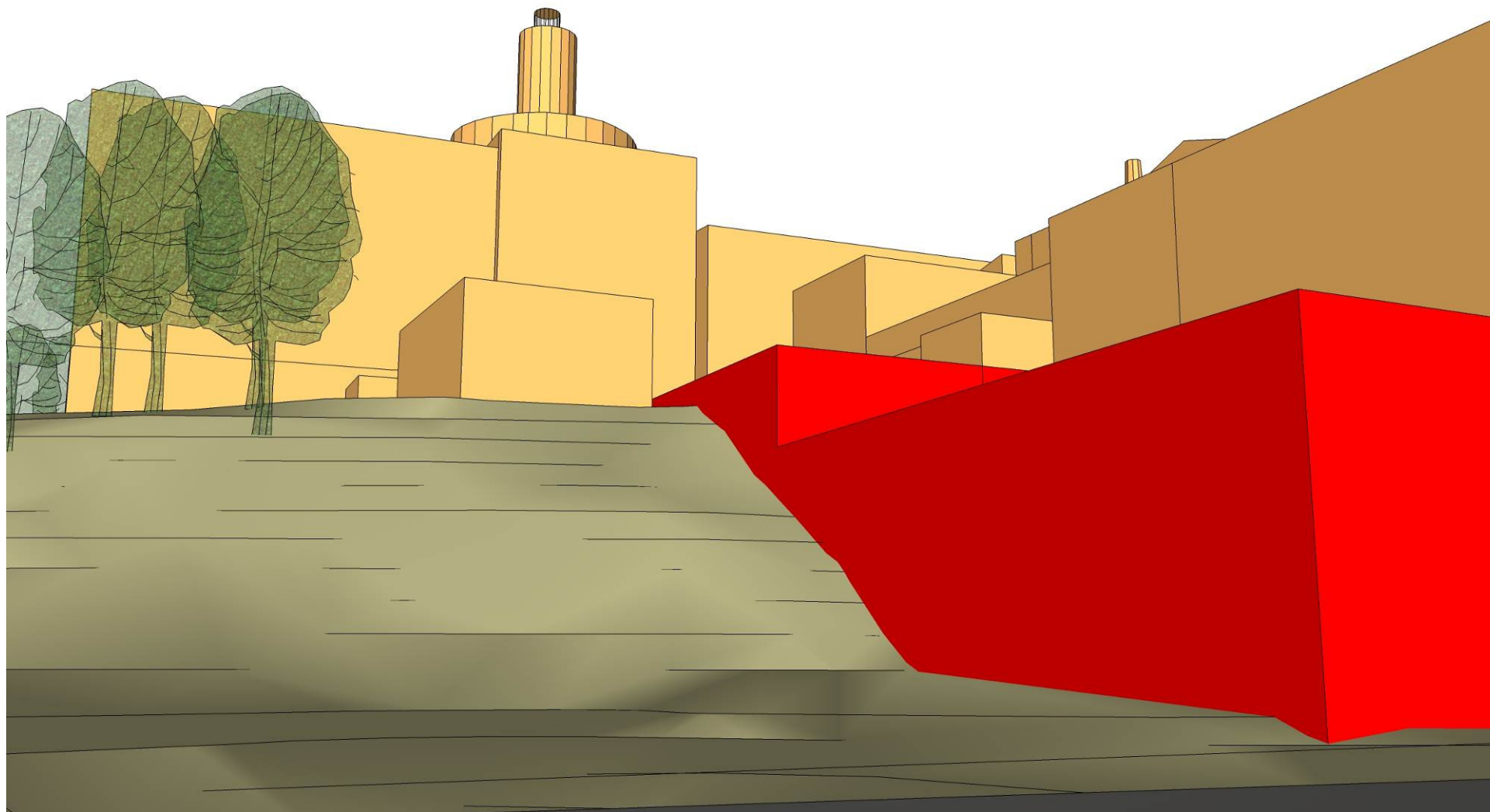
Vaade planeeringualale idast. Punasega on tähistatud kavandatav hoonemaht.



Vaade planeeringualale läänest. Punasega on tähistatud kavandatav hoonemaht.



Vaade planeeringualale Marja tänavalt. Punasega on tähistatud kavandatud hoonemaht.



Vaade planeeringualale Tähtvere tänavalt. Punasega on tähistatud kavandatud hoonemaht.