

Töö nr: 60DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu EPT

Vitamiini 2A ja 4 kruntide DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-planeerija /Karl Hansson/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	SELETUSKIRI	3
1	SISSEJUHATUS	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Kirjavahetus</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS	3
3.1	<i>Alusplaan</i>	<i>3</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	<i>4</i>
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine</i>	<i>4</i>
3.5	<i>Krundi ehitusõigus</i>	<i>4</i>
3.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele</i>	<i>5</i>
3.7	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	<i>5</i>
3.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</i>	<i>6</i>
3.9	<i>Ehitistevahelised kujad</i>	<i>6</i>
3.10	<i>Tehnovõrgud ja rajatised</i>	<i>6</i>
3.11	<i>Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks</i>	<i>7</i>
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus</i>	<i>7</i>
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	<i>7</i>
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja</i>	<i>8</i>
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused</i>	<i>8</i>
B	JOONISED	9
1	SITUATSIOONI SKEEM M1:10 000	10
2	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	11
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1000	12
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M1:1000	13
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:1000	14
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500	15
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	16
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	16
2	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL	17
3	AS EESTI RAUDTEE KOOSKÕLASTUSKIRI	18
4	TARTU LINNAVALITSUSE LINNAMAJANDUSE OSAKONNA PROJEKTI LÄBIVAATAMISE LEHT	19

A SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Veeriku linnaosas krunte Vitamiini 2A, Vitamiini 4, Vitamiini 4a, Vitamiini 4b ning Vitamiini 6 ja osaliselt kruntidega piirnevat tänavaala. Planeeringuala suuruseks on ca 4,6 ha.

Planeeringu eesmärk on:

- kruntide moodustamine;
- ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 18. aprilli 2006. a korraldus nr 591 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125.
- *Tartu linna ehitusmäärus*, Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40;
- *Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded*, Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määrus nr 27;
- *Vitamiini 7 detailplaneering*, Tartu Linnavolikogu 10. jaanuari 2002. a otsus nr 494.

2.2 Kirjavahetus

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

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ GPK Lahendused poolt 2005.a juulis koostatud (töö nr 1.3-177-05) aktualiseeritud geodeetiline alusplaan M 1:500.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Vitamiini 2A, Vitamiini 4, Vitamiini 4A, Vitamiini 4B ja Vitamiini 6 krunte ning Vitamiini tänavakoridori planeeritavate kruntide lõigus. Vitamiini 2A praegune kasutamise sihtotstarve on 100% tootmishoonete maa, krundi suurus on 15258m². Vitamiini 4 praegune kasutamise sihtotstarve on 65% tootmishoonete maa ning 35% ärimaa, krundi suurus on 24559m². Vitamiini 6 praegune kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi suurus on 4048m². Vitamiini 4B praegune kasutamise sihtotstarve on 100% tootmishoonete maa, krundi suurus on 125m². Vitamiini 4A praegune kasutamise sihtotstarve on 100% riigikaitsemaa, krundi suurus on 630m².

Kruntidel asuvad lao-, tootmis- ja ärihooned.

Krundi reljeefi kõrguste vahe jääb ca 2 meetri piiridesse langedes lääne suunas.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, kanalisatsiooni, ning ühisveevärgi võrgud. Vitamiini tänaval asuvad tänavavalgustuspostid.

3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Veeriku linnaosas Vitamiini tänava ääres. Vitamiini tänav on üldplaneeringu järgselt perspektiivne veotänav. Sõidutee laius on planeeritavas lõigus ca 7 m. Tänavavaastaspoolel on ca 2m laiune kõnnitee.

Planeeringuala kontaktvööndi maakasutus on peamiselt äri- ja tootmishoonete maa. Kruntide asetus ja suurus on ebakorrapärased. Vitamiini tänava planeeringuala lõigus asuvad hooned peamiselt ühtsel ehitusjoonel ca 20m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist (v.a Vitamiini 4a ja 4b 5m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist) tänava vastaspoolel ca 5m kaugusel tänavapoolsest krundipiirist. Kruntide struktuur on ebakorrapärane.

Hoonetel on kasutatud peamiselt lamekatuseid ja madalaid viilkatuseid. Välisviimistlusmaterjalidest on kasutatud peamiselt betooni, plekki.

Piirkonna juhtfunktsioon Tartu üldplaneeringu järgi on väike- ja äriettevõtete maa ning teenindustevõtete maa. Planeeringualast põhjapool asub raudtee.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse olemasolevatest kruntidest kolmteist krunti. Vitamiini 6 ja Vitamiini 4b krundid jäävad olemasolevatesse piiridesse, v.a nendest eraldatav maa Vitamiini tänavakoridori laiendamiseks. Teiste kruntide piire on kavandatud muuta oluliselt nende jagamise ja ümberkruntimisega. Kruntide maakasutus on esitatud joonisel 5.

3.5 Krundi ehitusõigus

Planeeringu põhikaardil on näidatud säilitatavad või rekonstrueeritavad, rekonstrueeritavad või likvideeritavad ja likvideeritavad hooned ning hoonestusalad, kus võib lubatud ehitusaluse pindala piires teha olemasolevatele hoonetele juurdeehitusi

või ehitada uusi hooneid vastavalt ehitusõiguses lubatud hoonete arvule krundil. Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhikaardil (joonis 4).

3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonestuse arhitektuurinõuded on esitatud planeeringu põhikaardil (joonis 4).

Kuna planeeringuala asub raudtee ääres, on piirkonna müratase eeldatavalt kõrge. Enne hoonete projekteerimist on vajalik müratasemete mõõtmine. Hoonete välispiirete projekteerimisel tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides vastaksid Sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” esitatud normtasemetele.

3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Kruntidele on planeeritud juurdepääs Vitamiini tänavalt ning uutelt planeeritavatelt juurdepääsuteedelt.

Parkimine on ette nähtud kruntide siseselt, parklate asukohad tuleb täpsustada projekteerimisel. Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 1) on arvatud vastavalt linnatänavate projekteerimismõõtmetele: tootmishoonete puhul 1 parklakoht 250m² suletud brutopinna kohta ning ärihoonete puhul 1 parklakoht 80m² suletud brutopinna kohta. Tabelis on parkimiskohtade arv toodud kahekorruseliste hoonete, v.a. Vitamiini 4a kolmekorruselise hoone, ja maksimaalse ehitusaluse pinna korral. Juhul kui ehitatavate hoonete korruste arv ja ehitusalune pind on erinev, tuleb lahendada parkimiskohad vastavalt normile. Tänavaalal on parkimine lubatud, kui liikluskorraldusvahenditega ei ole määratud teisiti.

Pos 3 ja Pos 8 on planeeritud eraõiguslike transpordimaadena vastavalt kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 5 ning Pos 4, Pos 6, Pos 7, Pos 9 ja Vitamiini 6 teenindavate teede tarbeks.

Vitamiini tänava planeerimisel on arvestatud perspektiivse Vitamiini tänava raudtee ristumise rajamise võimalusega. Pos 9 esisele alale on tänavale planeeritud sõidukite ümberpööramise koht.

Tabel 1

Parkimine			
<i>Krundi aadress</i>	<i>Suletud brutopind</i>	<i>Normeeritud parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Pos 1	4600	57	57
Pos 2	3000	15	15
Pos 4	8000	39	40
Pos 5	4000	19	29
Pos 6	4800	23	23
Pos 7	8000	39	39
Pos 9	3350	36	36
Vitamiini 6	3100	39	47
Vitamiini 4a	960	12	12

3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav ja eemaldatav kõrghaljastus. Säilitada tuleb kõik puud, mis ei jää planeeritud hoonestusalasse, tehnovõrkude kaitsevööndisse või rajatavate teede ja parklate kohale. Täiendavat uushaljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 m ning vastavalt AS Eesti Raudtee 05.04.07 kirjale raudtee poolsele alale. Uushaljastust on planeeritud peamiselt planeeritava maaala serva ning Vitamiini tänava äärde. Vitamiini tänava ääres planeeringuala lõunaosas on kavandatud säilitada olemaolevaid puid, kui tänavaäärseid puid pole võimalik säilitada, tuleb need asendada uutega jätkates planeeritud puuderida. Projekteerimisel tuleb igal planeeritaval äri- ja tootmismaa krundil (v.a Vitamiini 4B) ette näha kõrghaljastuse rajamine, mis katab vähemalt 10% krundi pindalast.

Ärihoonetega seotud võimalik reklaamivajadus lahendada hoonete mahus, muud lahendused tuleb eelnevalt kooskõlastada linnakunstnikuga.

Vastavalt AS Eesti Raudtee 05.04.07 kirjale tuleb raudteemaa ja planeeritavate kruntide vahele näha ette kas olemasoleva piirde säilitamine või uue rajamine.

3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004.a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoonete vähimaks tuleohutusklassiks tuldtakistav (TP2), juhul kui ehitatakse üle 9m kõrgune hoone, on vähimaks tuleohutusklassiks tulekindel (TP1). Pos 1 olemasoleva hoone läänepoolne sein peab vastama tulemüüri nõuetele.

3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri kõrge- ja madalpinge ning ühisveevärgi võrgud. Vitamiini tänaval asuvad lisaks kaugkütte, tänavavalgustuse ja sajuveekanalisatsiooni võrgud.

3.10.2 Veevarustus

Kruntide veevarustus on planeeritud Vitamiini tänaval asuvast AS-ile Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust.

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud hüdrandid krundile Pos 3 ja Pos 8. Olemasolev hüdrant asub Vitamiini tänaval Vitamiini 6 krundi esisel alal.

3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Kanalisatsioon on lahendatud ühiskanalisatsioonina Vitamiini tänaval ning planeeritavatel kruntidel Pos 7 ja Pos 8 asuvate AS-ile Tartu Veevärk kuuluvate torustike baasil.

Vitamiini tänaval asub sademeveekanalisatsiooni põhitrass, kuhu tuleb juhtida kavandatavate teedelt, parklatest ja teistelt kõvapindadelt kokku kogutav sademevesi. Torustikku juhitud vesi peab olema nõuetekohaselt puhastatud, õlipüüdurite vajadus ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Kruntide elektrivarustus on planeeritud maakaablitega Vitamiini tn ääres asuvast AS Energia alajaamast nr 53. Juurdepääsuteedele on kavandatud tänavavalgustusmastide asukohad. Hoovide ning parklate valgustus tuleb lahendada projekteerimisel. Parklate ja teede alla jäävad jõukaablid tuleb lasta 1m sügavusele ning paigaldada kaitsetorudesse.

3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Soojavarustus on planeeritud kaugküttena Vitamiini tänaval asuvas kaugküttetorustikust. Kasutada võib ka lokaalkütet. Lubatud on kasutada elektri-, vedel-, või tahkekütet. Keelatud on kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid küteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi. Gaasivarustust planeeritud ei ole.

3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Pruntidel Pos 1, Pos 2, Pos 5, Pos 6, Vitamiini 4a ja Vitamiini 6 on olemasolev sidevarustus. Pos 6 asuva sidekaevust on sidega varustatud krundid Pos 4, Pos 7 ja Pos 9.

3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 4

Tehnovõrkude koondtabel		
<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Veetoru	15 m	350 m
Kanaliseerimisitoru	5 m	110 m
Telekommunikatsioon	20 m	250 m
Madalpinge elektrikaabel	55 m	435 m
Kõrgepingeline elektrikaabel (vajadusel)	6 m	60 m
Kaugküttetorustik	30 m	300 m
Sajuveekanaliseerimise toru	20 m	765 m

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega pindadelt ja parklatest tuleb sajuvesi koguda ja juhtida sajuveekanaliseerimise, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuga kavandatakse juurdepääsuservituudi seadmine vastavalt asjaõigusseaduse reaalservituudimõistele planeeritavatele kruntidele Pos 3 ja Pos 8 vastavalt kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 5 ning Pos 4, Pos 6, Pos 7, Pos 9 ja Vitamiini 6 kasuks. Pos 5 on kavandatud juurdepääsuservituut Vitamiini 4a ning Vitamiini 6 kruntidele juurdepääsuks. Juurdepääsuservituut annab õiguse käia, sõita jalgratta, auto või muu sõidukiga teenival kinnisasjal servituudiala ulatuses. Juurdepääsuservituudi ala on näidatud joonisel 4. Krunte läbivatele tehnovõrguliinidele tuleb seada isiklik kasutusõigus või liiniservituut võrguvaldajate kasuks. Isiklik kasutusõigus või liiniservituut on näidatud joonisel 6.

3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;

- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. 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 vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada kohe.

3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tartu linn järgib tänava väljaehitusel oma tänavate väljaehitamise ja rekonstrueerimise kava. Uute tänavate, sademeveekanaliseerimise, välisvalgustuse ja haljastuse rajaja planeeringualal fikseeritakse detailplaneeringu kehtestamise kohases linnavalitsuse korralduses.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B JOONISED

1	Situatsiooni skeem	M 1:10 000
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3	Olemasolev olukord	M 1:1000
4	Planeeringu põhikaart	M 1:1000
5	Planeeritud maakasutus	M 1:1000
6	Tehnovõrgud	M 1:500

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehniline büroo, peainspektor Pjotr Vorobjov 14.11.07: joonis 4 *Planeeringu põhikaart*;
- AS Eesti Raudtee infrastruktuuridirektor Arvo Smiltinš 05.04.07: eraldi kooskõlastuslehel lk 18;
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt Tiit Sild 17.10.07: joonis 4 *Planeeringu põhikaart*;
- Tartu Linnavalituse linnamajanduse osakond, juhataja asetäitja Mati Raamat 12.11.07: joonis 4 *Planeeringu põhikaart*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 28.09.07: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*;
- OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 27.08.07: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt;
- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener Valdur Lints 28.08.07: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, vajalik tellida Elion Ettevõtted AS-lt sidetehnilised tingimused;
- AS Eraküte Tartu osakond, Leo Susi 28.08.07: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.