



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu, reg nr 10241710

Tel: 730 8100; e-post: askh@askh.ee

Töö nr: 1784DP08

Arhiivi nr: A – 1784

Tellija: Kinnisvaravalduse AS

Asukoht: Tartu linn

ANNE 46, 48, 48A KRUNTIDE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Eskiislahendus

Projektbüroo juhataja	Olev Saago
Projektijuht	Heiki Kalberg
Maastikuarhitekt-planeerija	Terko Veensalu

Sisukord

1.	<i>Sissejuhatus</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	3
3.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	3
3.1.	Alusplaan	3
3.2.	Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
3.3.	Olemasolev olukord	5
3.4.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	5
3.5.	Kujad	6
3.6.	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	6
3.7.	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	7
3.8.	Haljastus ja heakord	9
3.9.	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks	9
3.10.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	9
3.11.	Planeeringu rakendumine	10
4.	<i>Kaardid</i>	11
	Situatsiooniskeem	12
	Olemasolev olukord	13
	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	14
	Eskiislahendus	15
5.	<i>Lisad</i>	16

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Kinnisvaravalduse AS. Detailplaneeringu alaks on Tartu linnas Anne 46, 48 ja 48A krundid ning lähiala. Planeeringuala suuruseks on ca 1,5 ha. Planeeringu eesmärkideks on:

- kruntide liitmine ja moodustamine;
- hoonestusalale ehitusõiguse määramine;
- tehnovõrkudega ühendamise määramine;
- liikluskorralduse ja krundisisese parkimise korraldamine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse 14. oktoobri 2008. a korraldus nr 1103 Tartu linnas Anne tn 46, Anne tn 48, Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamisest ja Tartu Linnavalitsuse 13. jaanuari 2009 a. korraldus nr 38 Tartu Linnavalitsuse 14.10.2008 korralduse nr 1103 muutmise. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu linna üldplaneering (vastu võetud Tartu linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125);
- Tartu linna ehitusmäärus (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrusega nr 40);
- Anne 44a krundi ja lähiala detailplaneering (16. märtsi 2004. a korraldus nr 539);
- Anne 46 krundi detailplaneering (10. mai 2001. a korraldus nr 349).

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Anne 46, 48 ja 48A kruntide planeeringu alusplaaniks on võetud 2008. aasta juulis AS K&H poolt teostatud geodeetilise alusplaani möödistamine (töö nr 08G5220) täpsusastmega M 1:500.

3.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Annelinnas Sõpruse puiestee ääres paikneva Anne sauna ja Lõhmuse tänava vahelisel alal. Anne 46 krundil paikneb toidukauplus (Säästumarket) ning selle ees, Anne tänava ääres automaattankla. Anne 48 krundil asub autopesula ning autoturg. Müügiplatsi osa on piiratud traataiaga. Anne 48A krunt on hoonestamata roheala.

Planeeringualast idas, teisel pool Lõhmuse tänavat asub eramajade rajoon – kuni kahekordsete peamiselt viilkatustega elamutega ja ümbritsevate aedadega, paljudel kruntidel on väiksemad abihooned (kuurid, garaažid). Ehitusmaterjalidena domineerivad puit ja telliskivi, katusekattena eterniit. Lõhmuse ja Anne tänava nurgal asub väike kauplus. Teisel pool Anne tänavat, kohe planeeringuala vastas, asub 5-kordne paneel lamu. Lõuna suunda jäävad samuti vabaplaneeringuga 5- ja 9-kordsed korterelamud, kus välisviimistluses domineerivad krohvi-, kivi- ja betoonmaterjalid, hoonetel on lamekatused. Kagu suunda jääb kaks koolihoonet – Kommertsgümnaasium ja Descartes'i Lütseum – ning nende ligidusse roheala tiigiga. Lääne suunas asub tiheda liiklusega Sõpruse puiestee, mis on Tartu üldplaneeringu järgselt olulise tähtsusega põhitänav. Sõpruse puiestee ja planeeringuala vahele jääb Anne saun, sellest veidi põhja poole spordihoone ning Maksu- ja Tolliameti hoone, kõik nimetatud hooned on lamekatusega.

Planeeringualale viivad Anne tänavalt kaks juurdepääsu, mille vahele jääb roheala mägimändidega. Sõpruse tänava poolne ligipääsutee toimib jaotustänavana, mida mööda pääseb nii planeeringualale (kaupluse ja autoteeninduse juurde) kui ka Anne sauna ja spordihoone krundile (Anne 44A).

Jalakäijate peamise liikumissuunana kasutatakse Anne tänavat, mida mööda liiklejad hajuvad paneelmajadesse. Jalgsi tulijatetele on oluline juurdepääsuteed krundile paigutada kagu ja edela nurkadesse, sest sealtkaudu toimub kõige intensiivsem liikumine – edela suunast pääsevad ligi inimesed, kes tulevad bussi pealt ning kagust kohalikud elanikud nii paneelmajadest kui ka eramutest. Mootorsõidukite liiklus on päevasel ajal üsna tagasihoidlik, kuid intensiivistub just hommikuse ja õhtuse tippunni ajal.

3.3. Olemasolev olukord

Planeeringualal asub hetkel kaks hoonet – Anne 46 krundil kauplus “Säästumarket” ja Anne 48 krundil autoremonditöökoda. Viimasel krundil paikneb ka kasutatud autode müügiplats ja tasuline parkla. Kaupluse ja Anne tänava vahelisel alal tegutseb Alexela automaattankla. Anne 48 A krunt on hoonestamata. Juurdepääs kauplusele ja tanklale on Anne tänavalt, kus asub kaks sissepääsuteed. Autoturule ning parklasse pääseb Lõhmuse tänavalt. Planeeringualasse jääb ka AS Eesti Gaasile kuuluv gaasiregulaatorpunkt Anne 50 krundil.

Lähim bussipeatus asub teisel pool Anne sauna, Sõpruse puistee ääres.

Olemasolev maakasutus on esitatud tabelis 1.

Tabel 1

Olemasolevate kinnistute pindalad, sihtotstarbed ja hoonete arv

Kinnistu nimetus	Pindala (m ²)	Sihtotstarve	Hoonete arv
Anne 46	4152	100% Ärimaa	3*
Anne 48	9529	100% Ärimaa	1**
Anne 48A	1134	100% Ärimaa	-
Anne 50	254	100 % Ärimaa	1

* - Anne 46 krundil asub Ehitisregistri andmeil paviljon, bensiinijaam ja kauplus

** - Anne 48 krundil asub Ehitisregistri andmeil autopesula

3.4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga on planeeritud jagada Anne 46 krunt kaheks ning kokku liita Anne 46 jagamise teel saadud üks katastriüksus ja Anne 48 ning Anne 48A katastriüksused. Anne 50 krunt jääb samaks. Planeeringu lõpplahendusena jäävatele Anne 46 ja Anne 48 kruntidele on määratud ehitusõigus. Eskiislahenduse kaardil oleval tabelis on esitatud planeeritud kruntide andmed.

Tabelis 2 ja 3 esitatud kruntide jagamise ja liitmisega seonduvad krundipiirid on näidatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste kaardil.

Tabel 2

Kruntide jagamine

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Moodustatav krunt	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Anne 46	4152	Anne 46	2183	100% Ärimaa
		Pos 1 (ajutine)	1969	100% Ärimaa

Kruntide liitmine

Krundi nimetus	Pindala (m ²)	Planeeritud krundid	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Anne 48	9529	Anne 48	12632	100 % Ärimaa
Anne 48A	1134			
Pos 1 (ajutine)	1969			

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoone suurim lubatud ehitusalune pindala. Krundi ehitusõigus on esitatud põhikaardil ehitusõiguse tabelis, nimetatud tabelis on määratud täiendava nõudena veel: 1) lubatud maapinna kõrguste vahemik; 2) hoone ±0.00; 3) hoone suurim lubatud korruselisus.

3.5. Kujad

Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2, 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 või muude abinõudega.

3.6. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringuga on ette nähtud Anne 48 krundile üks äriotstarbeline hoone suurima lubatud ehitusaluse pindalaga 4500 m² (planeeritud hoonestuala suurus on 4766 m²). Eskiislahenduse kaardil on näidatud ka üks võimalik hoone paigutus (ehitusalune pindala 4290 m²). Anne 46 krundil säilitatakse olemasolev tankla ning paviljon, Anne 50 krundil olemasolev gaasiregulaatorpunkt.

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (toodud eskiislahenduse kaardil). Hoonestusalasse võib ehitada ka rajatisi ja istutada puid.

Uusehitise arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke, kvaliteetseid, kestvaid ja atraktiivseid materjale. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale, profiilplekki. Katusekattmaterjalina võib kasutada plekkmaterjali, rullmaterjali.

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt 3 maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss.

Planeeringualale ehitatavate hoonete võimalikud ehitise kasutamise otstarbed on vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" järgnevad:

- toitlustushooned (**12130**);
- büroo- ja administratiivhooned (**12200**);
- jaekaubandushooned (**12310**);
- teenindushooned (**12330**);
- meelelahutushooned, välja arvatud muuseumid, kunstigaleriid (12620), spordihallid ja võimlad (12651) (**12610**).

3.7. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Seoses uue kaubanduskeskuse rajamisega suureneb vähesel määral planeeringualal ja selle lähiümbruses ka liikluskoormus. Liiklusvoo sujuvamaks toimimiseks on planeeritud Anne tänava ja planeeringuala Anne sauna poolse juurdepääsutee ristumisele vasakpöörtega ristumisala. Teisel juurdepääsul (olemasoleva tankla Lõhmuse tänava poolsel küljel) on lubatud ainult parempöörded. Lõhmuse tänava juurdepääsul on lubatud nii vasak- kui ka parempöörded. Kaubanduskeskust teenindava transpordi juurdepääs toimub planeeringuala ja Anne saunaga külgnevalt teelt. Krundisiseselt on ette nähtud kahesuunaline liiklus, sõiduteede laiusteks on 5,5...7 meetrit.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole käsitletud Sõpruse ja Anne tänava ristmiku rekonstrueerimist, tuginedes Inseneribüroo Stratumi poolt läbiviidud liiklusuuringule ning selle kokkuvõttes toodud väitele, et Sõpruse-Anne ristmiku rekonstrueerimine täiendava läbilaskevõime saavutamiseks on lokaalse iseloomuga ning Sõpruse puiesteed tuleks rekonstrueerimise seisukohast vaadata tervikuna lõigus Kalda-Jaama, mis aga ei tohiks olla käesoleva DP tellija ülesanne (liiklusuuring on esitatud detailplaneeringu lisana).

Jalakäijate juurdepääsud krundile on Anne ja Lõhmuse tänavalt. Planeeringuala ümbruses on hea jalgteede võrgustik, mis loob kerge ligipääsemise võimalused ka krundile. Krundisiseselt on jalgteed paigutatud kiirtena, arvestades külastajate

liikumisteid – Sõpruse puiestee poolt tulevad inimesed saavad piki tankla juurest algavat jalgteed liikuda hooneni, samamoodi nagu Anne ja Lõhmuse tänava poolt tulevad kasutajad saavad liikuda mööda risti asetsevat jalgteed. Sellisel viisil liigendatud parkla-ala muudab jalakäijate liikumise ohutumaks.

Vastavalt jalgteede paigutusele on lahendatud ka parkimine, mis on paralleelne või risti kõnniteedega. Parkla on jagatud taskuteks, mida liigendavad rohesaared kõrghaljastusega. Jalakäiguteede ristumine parkla või sõiduteega peab olema jalgteest ja sõiduteest erinevas tasapinnas sujuva vertikaalse üleminekuga ning erinevat tooni teekattega. Kruntide planeeritud sõidutee pinnakatteks ning parkimiskohtade aluseks võib olla asfalt või betoon- ja/või graniitkivi, jalakäijate- ja kergliiklusteede katteks betoon- ja/või graniitkivi.

Mootorsõidukite parkimiskohti on Anne 46 ja Anne 48 krundile planeeritud kokku 155, neist 60 on ette

nähtud kohalike elanike parkimis-vajaduste rahuldamiseks (tasuta ööpäevaringne parkimisala). Antud parkimiskohad tuleb muust parkimisalast eristada teist tooni värvi,

pinnakatte, muu sarnase märgistusvahendiga ja/või liiklusmärkidega. Planeeringu koostamise ajal on tõenäoline hoone brutopind 4800 m² (II korrus ehitatakse välja osaliselt), selle alusel on tehtud parkimisarvutus; kuna parkimiskohti on sõidukitele planeeritud rohkem, siis on lubatud hoone mahu suurendamine selliselt, et Anne 48 krundil peab hoone 60 m² brutopinna kohta olema 1 mootorsõiduki parkimiskoht. Ühe parkimiskoha mõõtmeteks on 2,5 x 5 (0⁰ nurga all 2,5 x 6) meetrit, äärtes 2,75 x 5. Kõnniteede äärsed parkimiskohad on lubatud teha (otsustada projekteerimisel) ka 4,5 m pikkusena tingimusel, et kasutatakse alla lastud äärekivi ja parkimiskoha lühenemise arvel laieneb jalgtee – kõnniteedel tuleb tagada planeeringus ette nähtud vaba liikumisruum, seda kas parkimiskohtade lühendamise või füüsilise tõkestamisega, et autode ninad ei ulatuks kõnniteele ja ei vähendaks sealset pinda. Puuetega inimeste parkimiskohti on 3 (3,5 x 6 m). Jalgratta parkimiskohti on 60, parkimiskoha mõõtmeteks 0,6 x 1,5 m.

Tabel 4

Parkimiskohtade arvutus Anne 48 krundil (ei sisalda 60 kohta kohalikele)

Address (arvutuse aluseks olev brutopind)	Mootorsõidukid		Jalgrattad	
	Kasutatud parkimis-normatiiv 1 k/sb m ² kohta	Parkimis-kohtade arv (normatiivne/planeeritud)	Parkimis-normatiiv 1 k/sb m ² kohta	Parkimis-kohtade arv (normatiivne/planeeritud)
Anne 48 (4800 m ²)	60	80/95	80	60/60

Teid ja parklaid võib ehitada planeeringualale eskiislahendust illustreerival kaardil näidatud krundisisesele kõvakattega alale ja ka hoonestusalasse.

3.8. Haljastus ja heakord

Olemasoleva haljastuse moodustavad mägimännid Anne tänava ja tankla vahelisel rohealal, krundi keskossa istutatud 4 puud ja katkendlik puuderivi Lõhmuse tänava ääres. Likvideeritavaks on ette nähtud üks puu Lõhmuse tänava ääres, muus osas olemasolev haljastus säilib.

Lisaks on planeeritud kõrghaljastust kogu krundi ulatuses ning parklaid liigendavad rohesaared. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus, kui on teada täpne hoonete paiknemine ning jalgteede lahendus. Hoonele kasutusloa väljastamise eelduseks on vastavalt projektile realiseeritud haljastuse lahendus.

Planeeritud kruntidel tuleb tagada nõuetekohane haljastuse mahuprotsent – 10 %.

3.9. Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatud elluviimiseks

Anne 48 krundile tuleb paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks ja peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Avalikult kasutatav pakendikogumispunkti asukoht on näidatud eskiislahendust illustreerival kaardil. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2005. a määrusega nr 269 kehtestatud nõuetele.

3.10. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- ✓ konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ tänavate valgustatus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;

- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad; üldkasutatavate alade korrashoid.

3.11. Planeeringu rakendumine

Anne tänava rekonstrueerimise (seoses vasakpöördega ristmiku ehitamisega), krundisiseste sõiduteede, kergliiklusteede, haljasalade (koos planeeritud kõrghaljastusega) ning tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on vastava krundi, mille ehitusõiguse realiseerimiseks on tegevus vajalik, igakordsel omanikul.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.



4. Kaardid

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Eskiislahendus



4.1. Situatsiooniskeem



4.2. Olemasolev olukord



4.3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed



4.4. Eskiislahendus



5. Lisad