

Turu tn 35a krundi detailplaneering

Tartu linn

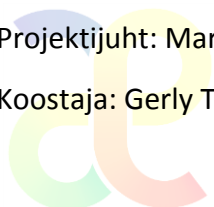


Töö nr: 1535DP1

Tellija: OÜ Everfeld

Projektijuht: Mart Hiob

Koostaja: Gerly Toomeoja



PLANEERINGU KOOSSEIS – ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS	5
1.1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk.....	5
1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
1.4. Geodeetiline alusplaan	6
1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
1.6. Planeeringulahenduse põhjendus	6
2. PLANEERIMISLAHENDUS	7
2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
2.2. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine	7
2.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
2.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
2.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus.....	9
2.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoht.....	9
2.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	10
2.9. Servituutide seadmise vajadus	10
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
2.11. Planeeringu rakendamine.....	10
3. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	13
4. JOONISED	15
1 Situatsiooni skeem	
2 Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3 Olemasolev olukord	M 1:500
4 Põhijoonis	M 1:500
5 Tehnovõrgud	M 1:500
6 Planeeringulahendust illustreeriv joonis	



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alus ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 09.07.2012 korraldusega nr 767. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Turu tn 35a krundi ehitusõiguse määramiseks ärihoone-korterelamu püstitamiseks.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala paikneb Tartu linnas Karlova linnaosas Turu tänava ääres. Planeeringuala suurus on 603 m². Krundile juurdepääsutee puudub. Krundi ees paikneb kergliiklustee, mille katend vajab uuendamist.

Planeeringualal hoonestus puudub. Krundi katab täies ulatuses murupind, kõrghaljastuse moodustavad kaks lehtpuud. Krundi läänepiiri vahetus läheduses, Nõva 10 kinnistul paikneb rida okaspuid ning üks lehtpuu. Lääne- ja lõunasuunast piirneb krunt naabervalduste piirdeaiaga.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Kehtivad kitsendused puuduvad. Tulenevalt piirkonnas tehtud uuringutest võib krundi pinnases esineda liigniiskust.

Planeeritaval krundil tehnovõrgud puuduvad.

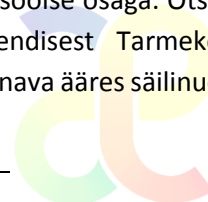
Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on käesoleva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks korruselamute maa (lubatud korruselisus kuni 5). Koostatav detailplaneering on vastavuses üldplaneeringuga.

1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Turu tänava ääres, Sõbra ja Saekoja tänava vahelisel lõigul, Karlova linnaosas.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paiknevad planeeringuala kontaktvööndis põhiliselt elamumaa: väikeelamute ja kuni viiekorruseliste korruselamute maa. Planeeringuala (Turu tn 35a, katastriüksuse tunnus 79508:066:0010) piirneb põhjast Turu tn 35 kinnistuga (79508:066:0003), millel paikneb ärifunktsioonidega viiekorruseline korterelamu koos hooneesise parklaalaga (krundi sihtotstarve on 90% ulatuses elamumaa ja 10% ärimaa), läänest Nõva tn 10 kinnistuga (79508:066:0006, 100% elamumaa) ja lõunast Turu tn 35b kinnistuga (79508:066:0008, 100% elamumaa, varasema aadressiga Vase tn 5). Mõlemal viimati nimetatud kahel kinnistul paikneb väikeelamu, kuid Nõva tn 10 hoonet kasutatakse lastehoiuna. Idasuunast külgneb ala Turu tänavaga (Turu tn T31, 79508:065:0007, 100% transpordimaa). Planeeringualast üle tee, Turu tänaval, asub ärimaa, millel paikneb toidukauplus Sõbra Selver (Sõbra tn 56a), 400 m kaugusel asub teenindustevõtte Jõe Keskus ja toidukauplus Prisma (Sõbra tn 58).

Pärast Turu tänava koridori laiendamist nõukogude ajal, on Turu tänava äärde ehitatud tänava mastaabile sobivaid nelja- ja viiekorruselisi äri- ja eluhooneid, mille näiteks on planeeringuala kõrval paiknev Turu tn 35 maja. Tegemist on ilma rõdudeta 4...5-korruselise enam kui 50 m pikkuse eenduvate-taanduvate osadega korterelamuga. Tunduvalt hilisem, 2008. a valminud viiekorruseline ärihoone Sõbra ja Turu tänava ristis on klaasseintega ja Turu tänavani ulatava konsoolse osaga. Otse üle tänava paiknev Sõbra Selveri krohvitud hoone on ümber ehitatud endisest Tarmeko ühekorruselisest tootmishoonest. Varasemast, eelsõjaaegsest perioodist on Turu tänava ääres säilinud



väikeelamuid nagu kõrvalkrundil paiknev Turu tn 35b. Tegemist on 1,5-korruselise üksikelamuga, millesarnaseid leidub ka teisel pool Turu tänavat (Saekoja tn 1).

Turu tänav on nelja sõidureaga põhitänav.

Linnast väljuval suunal asub lähim ühistranspordi peatus vahetult planeeringualast põhjas Turu tänaval; kesklinna suunal asuv peatus paikneb 180 m kaugusel. Lähimad 1 km raadiuses asuvad avalikud virgestusalad on Emajõgi (550 m) koos kallastega, Sõbra tänava mänguväljak (850 m) ja Forseliuse park (900 m).

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on OÜ Geodeesia (tegevuslitsents nr 606 MA) 2010. a oktoobris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr GE-298).

Detailplaneeringu tehnovõrkude joonise osas on geodeetilise alusplaanina täiendavalt kasutatud OÜ Keskkonnaprojekti tööd nr 0303.01 (01.04.2013).

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 09. juuli 2012. a. korraldus nr 767.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

1.6. Planeeringulahenduse põhjendus

Turu tn 35a krundi puhul on tegu hoonestamata krundiga Turu tn ääres. Krundi hoonestamata jätmise asukohas, kus on lähialal olemas kõik hoonestuse toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ja juurdepääs, ei ole säästliku maakasutuse seisukohast mõttekas. Arvestades Turu tänava koridori laiust, liikluskoormusest tulevat müra ning tänavale ehitatud uuemate hoonete mahtu, on põhjendatud antud krundile korrusmaja ehitamise võimaldamine, mille esimene korrus avalikkusele suunatud äri- ja ülejäänud korrused elamukasutusega.

Tartu linna kehtiv üldplaneering lubab alale püstitada kuni viiekorruselise elamu. Tulenevalt vajadusest arvestada Turu tänava hoonestuse ja proportsioonidega ning naaberkruntide elanike soovidega, näeb planeeringulahendus ette kolme maapealse korrusega ärihoone-korterelamu püstitamise ehitusõiguse.



2. Planeerimislahendus

2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Turu tn 35a katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

2.2. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

Krundile on kavandatud ehitusõigus 3 maapealse ning kuni 1 maa-aluse korrusega korterelamu-ärihoone püstitamiseks. Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on planeeritud hoone ehitise kasutamise otstarbed 11222 muu kolme või enama korteriga elamu, 12201 büroohoone ja 12300 kaubandus- ja teenindushoone. Planeeritud hoone esimesel korrusel või osal sellest on ette nähtud ruumid avalikkusele suunatud ärikasutusele, hoone kaks ülemist korrust on mõeldud elupinnana. Võimalikku maa-alust korrust saab kasutada panipaikade/hoiuruumide otstarbel jalgrataste, lapsevankrite jm hoidmiseks. Maa-aluse korruse kavandamisel arvestada liigniiskuse ohuga.

Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

2.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala juurdepääs on planeeritud Turu tänavalt.

Turu tn 35a krundile autodega parempöördega sissesõiduks on planeeritud Turu tänavale laiendus tagamaks ohutu ja sujuvat liiklust toetav lahendus. Täpne lahendus antakse projektistadiumis.

Olemasolev kergliiklustee krundipiiri esisel alal kuulub säilitamisele. Jalgteega ristumisel tuleb sõidutee tõsta samasse tasapinda jalgteega.

Parkimise ja jalakäijate liikumise täpne lahendus antakse projekteerimisel. Teede ja parkla projekteerimisel tuleb arvestada hoolduse ja võimaliku päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on jalgrataste parkimisvajadus alljärgnev:

<i>Kasutamise otstarve</i>	<i>Brutopind</i>	<i>Parkimis-normatiiv</i>	<i>Normeeritud jalgrataste parkimiskohtade arv</i>
Korterelamu	Kuni 500 m ²	1/100	5
Kontori- ja büroohoone	Kuni 185 m ²	1/200 või 1/80	1...2

Kõik jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist. Kui jalgrataste normatiivne parkimine õuealal ei ole lahendatav, võib selle lahendada hoone mahus esimesel korrusel. Samuti tuleb tagada jalgrataste, lastekärude jms hoiuvõimalus siseruumis, nt keldrikorrusel.

Krundisisene autode parkimine on lahendatud tulenevalt hoone otstarbest, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Planeeringuala parkimine on tagatud krundi siseselt maapealse hoonesise parklaga. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb projekteerimisel arvestada, et iga korteri kohta oleks tagatud 1 parkimiskoht ning 1 parkimiskoht iga 160 m² (väikese külastajate arvuga asutus) või 80 m² äriotstarbelise suletud brutopinna kohta.



Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on autode parkimisvajadus järgmine:

<i>Kasutamise otstarve</i>	<i>Brutopind või korterite arv</i>	<i>Parkimis-normatiiv</i>	<i>Normeeritud autode parkimiskohtade arv</i>
Korterelamu	Kuni 6 korterit	1/korter	6
Kontori- ja büroohoone	Kuni 185 m ²	1/160 või 1/80	1...2

Kokku on krundile kavandatud kuni 6 autode parkimiskohta, neist üks kavandatud sobivana puuetega inimeste sõidukile. Külaliste parkimine on lahendatud äripindade parkimiskohtadel. Parkla pinnakattena kasutada asfalti, betoonkivi ja/või murukivi. Projekteerimisel tuleb arvestada, et kõvakattega alade osakaal ei ületaks haljastatavate alade osakaalu.

2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katuse puhul kasutada lamekatust. Hoone välisviimistlusmaterjalidena kasutada kivi, betooni, krohvi, puitu või muid kvaliteetseid esinduslikke materjale, keelatud on kasutada matkivaid materjale. Tulenevalt esimese korruse äripinnale astmeteta ligipääsu vajadusest on hoone ±0.00 kavandatud vahemikku 39.80...41.00.

Korterite kavandamisel arvestada, et korteri kohta oleks tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda.

Krundile rajatava piirde asukoht on näidatud põhijoonisel (vt joonis 4 *Põhijoonis*). Piirde suurim lubatud kõrgus on 1,8 m. Piiretest on lubatud kasutada võrk-, puit- ja metallaed.

Kohustusliku ehitusjoone puhul on lähtutud Turu tn 35 korterelamust (vt joonis 4 *Põhijoonis*).

2.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei ole täielikult võimalik säilitada olemasolevat kõrghaljastust, sest üks puudest paikneb kavandataval hoonestusalal.

Uushaljastus tuleb projekteerida põhijoonisel esitatud võimalikesse asukohtadesse:

- kõrghaljastus krundi lääneservas,
- hekk krundi põhjaservas.

Puud istutada joonisel esitatud põhimõtte alusel, täpsed asukohad määrata projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel tagada puudele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades hoonest ja lähedalolevast olemasolevast kõrghaljastusest tulenevate võimalike mõjutustega kasvuruumi osas.

Haljastatud alade osakaal ei tohi olla väiksem kui kõvakattega alade osakaal. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab säilima vähemalt 10% krundi pinnast kas olemasolevate puude säilitamise või uute puude istutamise teel.

Krundi vertikaalplaneerimisel tuleb tagada, et sajuvesi ei valguks naaberkruntidele.

Prügikonteineri soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel. Konteinerite asukoha valiku puhul on lähtutud tuleohutusse aspektist ning kasutajamugavusest. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse projekteerimisel.

Lumevallitusala on planeeritud krundi lõunapiirile, hoone ja parklaga piirnevale alale (vt joonis 4 *Põhijoonis*).

2.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015.a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on eluhoonetel TP2, võimalikel jäätmehoonetel ja jalgrataste hoidmise rajatistel TP3.

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.

2.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukoht

2.7.1. Veevarustus

Veevarustus on kavandatud Turu tänaval paiknevast DN 300 veetorst, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel.

Olemasolev lähim hüdrant asub ca 100 m kaugusel Saekoja ja Vase tn nurgal. Täiendavalt Turu tn 35a krundi lähedusse uue hüdrandi planeerimine pole vajalik.

2.7.2. Reoveekanaliseerimine ja sademevee kanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on kavandatud suunata Turu tänavale projekteeritud torustikku, mis on näidatud tehnovõrkude joonisel. Lubatud on ka teistsugune lahendus, kui selle kiidavad heaks nii võrguvaldaja kui ka puudutatud kinnistu(te) omanik(ud).

Sademevesi on kavas juhtida sademeveetorustikku, mis paikneb Turu tänaval. Ühendused on näidatud tehnovõrkude joonisel (vt joonis 5 *Tehnovõrgud*).

2.7.3. Küttevõrk

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule paikneb planeeritav krunt kaugküttepiirkonnas. Lähim kaugküttetoru asub Sõbra tänaval, kust on antud ühendus planeeringualale. Ühendus on näidatud tehnovõrkude joonisel.

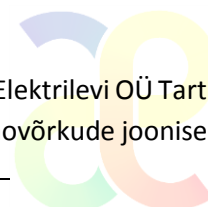
2.7.4. Sidevarustus

Vastavalt AS Eesti Telekomil väljastatud tehnilistele tingimustele nr 24808480 (kuupäevaga 14.07.2015) on sidevarustus planeeritud sidekanaliseerimise ühendusega AS Eesti Telekomil sidekaevust 1544, mis asub Sõbra tn 56a Turu tänava poolisel osal. Sidekaevust 1544 on planeeritud 100 mm sidetoru kuni Turu tn 35a krundini. Sidekaevust 1506 on planeeritud 4 kiuline optiline kaabel kuni Turu tn 35a krundini, kasutades eelnevalt mainitud planeeritud sidetoru.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 24808480 tuleb hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Äriruumides näha ette koht PON seadme paigaldamiseks, vajalik on elektritoide. Äriruumides ehitada võrk cat5/cat6-kaablitega.

2.7.5. Elektrivarustus

Elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaabliga Turu tn 35 jaotuskilbist vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu regiooni 07.05.2013 tehnilistele tingimustele nr 210012. Ühendus on näidatud tehnovõrkude joonisel.



2.7.6. Välisvalgustus

Planeeritavale krundile sissesõidutee rajamiseks on vajalik teisaldada olemasolev välivalgusti või paigaldada uus valgusti joonisel osundatud asukohta (vt joonis 5 *Tehnovõrgud*). Krundisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel.

2.8. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Krundil kogunev sajuvesi tuleb juhtida sajuveekanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkrundidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 210012 on Turu tn 35 krundi läbivale elektriabliile planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks. Liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus on esitatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*.

2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

2.11. Planeeringu rakendamine

Tartu linnale ei kaasne kohustusi Turu tn 35a krundi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

Turu tn 35a kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Turu tn 35a kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt ja planeeringuga määratud ulatuses välja ehitama Turu tänavalt Turu 35a krundile juurdepääsu ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatised (sh sademeveekanalisatsiooni). Vastav kokkuleppe Tartu linnaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Kinnistu igakordne omanik kohustub enne ehitatavale hoonele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse tänavamaa väljaehitamine hiljemalt hoone valmimise ajaks. Kohustus loetakse nõuetekohaselt täidetuks kui väljastatud on kasutusload või üleandmise-vastuvõtmise aktid on poolte vahel allkirjastatud. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt selle hüvitama.



3. Koostöö ja koostöölastused

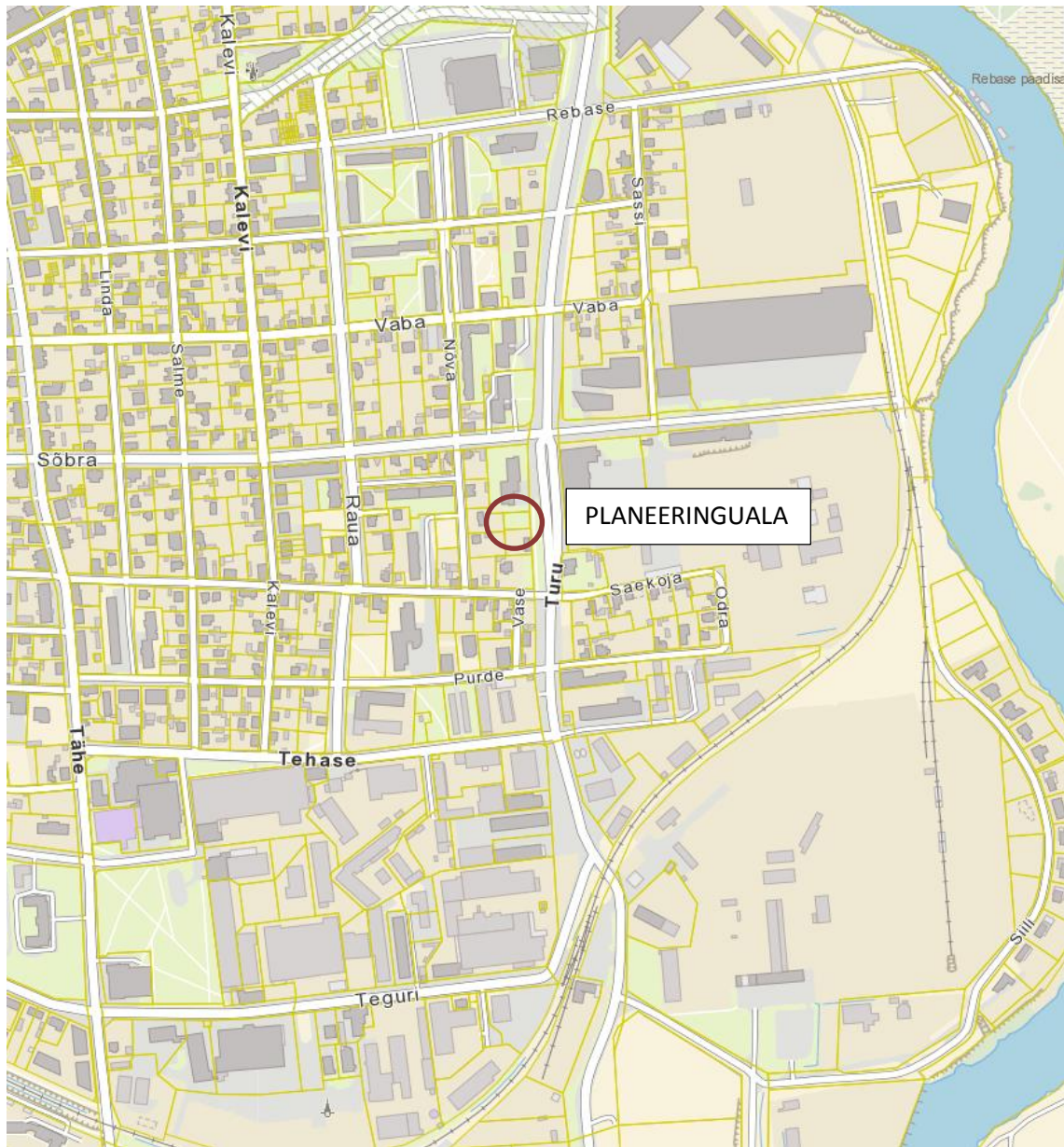
Turu tn 35a detailplaneeringu koostamise käigus on koostööd tehtud järgnevate asutuste ja isikutega:

1. Telia Eesti AS koostöölastus. 25.01.2016	Vt lisade kaust lk 97
2. Päästeamet. 3.08.2015 (eraldi lehel, <i>Põhijoonis</i>)	Vt lisade kaust lk 91
3. AS Tartu Veevärk. 24.07.2015 (eraldi lehel, <i>Tehnovõrgud</i>)	Vt lisade kaust lk 89
4. AS Tartu Keskkatlamaja. 13.07.2015 (eraldi lehel, <i>Tehnovõrgud</i>)	Vt lisade kaust lk 85
5. Elektrilevi OÜ koostöölastus. 08.07.2015	Vt lisade kaust lk 83
6. Turu tn 35a krundi naabrid. Naabritele saadetud teavituskirjad. 07.07.2015 (eraldi lehel, kirjad)	Vt lisade kaust lk 79

4. Joonised

1	Situatsiooni skeem	
2	Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
3	Olemasolev olukord	M 1:500
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Tehnovõrgud	M 1:500
6	Planeeringulahendust illustreeriv joonis	

1 Situatsiooni skeem



6 Planeeringulahendust illustreeriv joonis



Illustratsioonide autor on Andres Kadarik Arhitektuuribüroost Tahukas