



OÜ Parem Paik

E.Wiiralti 39, Tartu

Tel: 51 59848

e-post: parempaik@hotmail.ee

www.parempaik.ee

Raeremmelga tn 1, Raeremmelga tn 1a ja Raeremmelga tn 1c kruntide detailplaneering

Tellija: OÜ Lignotoc

/Jüri Pärnik, juhatuse liige/

Tartu 2010

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	4
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	7
5.6	Ehitistevahelised kujad	7
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	7
5.8	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	9
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
5.10	Arheoloogianõuded	9
5.11	Servituutide vajaduse määramine	10
5.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
5.13	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
5.14	Planeeringu rakendamise võimalused	11
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	12

JONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis	1 : 15 000
Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis	M 1:5000
Joonis 3,4- 3D vaated	
Joonis 5 - Olemasolev olukord	M 1:500
Joonis 6 - Põhijoonis	M 1:500
Joonis 7 - Tehnovõrgud	M 1:500
Joonis 8 - Maakasutus ja kitsendused	M 1:500

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Oü Lignotoc. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 16.12.2008.a korraldusega nr 1356.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine Raeremmelga tn 1, 1a ja 1c kruntidele täiendava ehitusõiguse määramine.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.

1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
2. Tartu Linnavolikogu 20.01.2005.a otsusega nr 385 kehtestatud "Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneering"

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Maamöödukeskuse poolt 2009. a mais möödistanud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. 29T013.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb lhaste linnaosas endiste suvilate piirkonnas. Raeremmelga tn 1 ja 1a krundil asuvad ratsaspordikeskuse hooned. Raeremmelga tn 1c krunt on hoonestamata. Krundid on tasase pinnareljeefiga kaldega Emajõe suunas. Planeeringuala krundid on haljastatud madal-ja kõrghaljastusega.

Raeremmelga tn 1 krundi suurus on 7074m² ja sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa. Raeremmelga tn 1a krundi suurus on 10501m² ja sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa. Raeremmelga tn 1c hoonestamata krundi suurus on 2976m² ja sihtotstarve ärimaa. Eelnimetatud kruntide vahel kulgeb avalikult kasutatav tänav aadressiga Raeremmelga tn T1, mille sihtotstarve on transpordimaa.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 5*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Emajõe läheduses asuval maa-alal. Planeeritava ala läheduses asuvateks hooneteks on valdavalt ühe-ja kahe korruselised elamud. Linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks muu ühiskondlike hoonete maa. Planeeringuala piirneb naabruses asuvate elamukruntidega ning ratsasprodibaasi koplitega. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Planeeritav olemasolevate hoonete laiendamine ja uute hoonete püstitamine ei tingi olemasolevate krundipiiride muutmist. Kruntide piirid, pindalad ja sihtotstarbed on graafiliselt toodud *joonisel 8*.

5.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigusega on määratud:

- 1) ehitiste lubatud kasutusotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Kruntide ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 6*)

Planeeritav maneezihoone juurdeehitus Raeremmelga tn 1a krundile harmoneerub krundil olemaoleva maneezi kõrgusega ning Raeremmelga tn 1 krundile

planeeritavad juurdeehitused olemaolevate tallide ja olmehoonete kõrgusega. Raeremmelga 1c krundi ehitusõigus on määratud Tartu Linnavolikogu 20.01.2005.a otsusega nr 385 kehtestatud "Raeremmelga 1A ja Hipodroomi 3 detailplaneeringuga"

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhijoonisel näidatud hoonestusalad on seotud krundi piiridega. Raeremmelga tn 1a maneeži laiendus külgneb olemasoleva maneežihoonega, andes võimaluse nii eraldiseisvate hoonete kui ka ühendatud maneeži rajamiseks. Raeremmelga tn 1 krundil asuva ratsakompleksi hoonete õue alale on määratud ehitusõigus kogu ulatuses, et oleks võimalik hoonetele juurde ehitada nii iseseisvate laiendustena kui ka ühendada kõik hooned üheks terviklikuks kompleksiks. Raeremmelga tn 1a krundile on kavandatud maksimaalselt 3 hoone püstitamine, sest kavandatavad ehitised on oma kasutamistarbelt (maneež) ja mõõtudel krundile piisavad tegelemaks vajaliku sporditegevusega.

Uushoonestusalad on näidatud põhijoonisel (*joonis 6*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele säilib Raeremmelga, Ranna pst tänavatelt ning Raeremmelga tn 5 krundilt.

Kuna planeeritaval alal asuvatel avalikult kasutatavatel sõiduteedel puuduvad kõnniteed, siis on kõnniteede planeerimisel lähtutud vajadusest säilitada võimalikult suures ulatuses teede äärde rajatud hekid ja kõrghaljastus ning prognoosides jalakäijate liikumissuundi kõnnitee olemasolu korral. Jalakäijate liiklusintensiivsus on antud piirkonnas ülimalt tagasihoidlik ning jalakäijateks on peamiselt kohalikud elanikud.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus Raeremmelga tn 1a maneežihoonel minimaalselt 28 parkimiskohta. Kuna normidega ei ole ette nähtud maneežile sobivat

parkimishnormi, siis on see planeeritud lähtudes tegelikest vajadustest ning arvestades planeeritud maneeži laiendusega.

Kompleksi tervikkust ja lähedust arvestades on parkimist võimalik lahendada kombineerituna, kasutades vajadusel kõigil kolmel planeeringuala krundil asuvaid parklaid ürituste puhul.

Raeremmelga tn 1C parkimine on planeeritud arvestusega 1 parkimiskoht 70m² hoone suletud brutopinna kohta s.t. minimaalselt 24 parkimiskohta ja Raeremmelga tn 1 krundil 1 parkimiskoht 100m² hoone suletud brutopinna kohta s.t. minimaalselt 61 parkimiskohta.

Parkimine on kruntide siseselt ette nähtud kõva kattega alal. Tulenevalt ratsatranspordivahendite eripärast võib parklates olla vajalik ajutiselt erimõõduliste sõiduvahendite parkimine. Lähtuvalt eeltoodust ning arvestades, et kogu endise ratsabaasi territooriumil paikneb hulgaliselt kõrghaljastust ei planeerita parklate liigendamist kõrghaljastussaartega.

Liikluskorralduslikke muudatusi tänavatel planeeringuga ei kavandata. Säilib kahe-suunaline liiklus planeeringuala ümbritsevatel tänavatel. Liiklusintensiivsuse olulist kasvu planeeringu realiseerimise korral ette näha ei ole. Erandiks on vaid ratsaspordiga seonduvate ürituste korraldamiste ajad, mil vajatakse eeldatavasti täies mahus planeeringus kajastatud parklaid.

Kruntidel (Pos 1 ja Pos 2) paiknevate teede määramist avalikku kasutusse antud planeeringuga ei kavandata. Krundisisesed teed on ette nähtud teenindama krundil paiknevaid ehitisi. Raeremmelga 5 krundilt planeeringualale suunduvad teed on kokkuleppeliselt kasutuses olnud aastaid. Raeremmelga 5 krundisisesete teede ümberehitamist planeeringuga ei kavandata. Säilib olemasolev olukord.

Parklate ja juurdepääsuteede valgustuse projekteerimisel arvestada, et kavandatav valgustus ei suurendaks oluliselt piirnevatele kinnistutele langeva valguse hulka.

Sõidusuunad, juurdepääsud kruntidele ja parkimislahendus on näidatud põhijoonisel (joonis 6).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb ette planeeringualal asuva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamise. Hoonete projekteerimisel on vajalik koostada haljastusprojektid, millega määratakse (tulenevalt hoonete paigutusest hoonestuala sees) täpsemalt kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine.

Kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast peab moodustama vähemalt 15%.

5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", lisale 2 on planeeritud hoonete puhul ette nähtud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Kujud vastavalt määruses toodud nõuetele.

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevatel hoonetel on olemas kõik vajalikud võrguühendused. Raeremmelga tn 1 ja 1a kruntidele kavandatavatele juurdeehitustele lahendatakse võrguühendused olemasolevate varustatuse baasil. Täiendavaid ühendusi ei planeerita.

Raeremmelga tn 1c krundi elektivarustus on ette nähtud lahendada vastavalt Eesti Energia AS tehnilistele tingimustele nr 182954 ühendusega Ohja alajaamast ning vee- ja kanalistasiooni ühendused vastavalt AS Tartu Veevõrk tehnilistele tingimustele.

Kruntidelt koguneva sademevee kogumiseks on vastavalt AS Tartu Veevõrk 28.01.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/85 ja võttes aluseks OÜ Veeprojekt töö nr 37-04 "Vana-lhaste territooriumilt pinnavee ärajuhtimise põhiskeem" planeeritud uued sademevee torustikud, mis juhitakse Raeremmelga ja Ranna puiestee tänavatele kavandatavasse lahkvoolsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku.

Käesoleval ajal sademeveetorustik Raeremmelga tänaval puudub. Käesoleva planeeringuga on Raeremmelga tänavale planeeritud sademeveekanaliseerimise torustiku asukoht. Lahkvoolse sademevee kanalisatsiooni rajamine Emajõeni on planeeringu tellija kohustus.

Planeeringuala sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on kirjeldatud sademeveekanaliseerimistorustiku valmisolek Raeremmelga tänaval.

Kuni lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamiseni tänavatele tuleb sajuvett kinnistul akumuloida. Katusele kogunev sajuvesi tuleb koguda katusealusesse mahutitesse. Mahuti tuleb dimensioneerida projekteerimisel vastavalt rajatava katusepinna suurusele, kogunevale sajuvee hulgale ning sajuvee kasutusele hoone veevarustuses. Sajuveet on soovitatav taaskasutada planeeritava hoone veevarustuses (loputuskastides, tarbeveena, tallide pesuveena vms). Uutel kõvapindadel on soovitatav kasutada muru-kärgkivi, mis võimaldab sajuvee imbumist maapinda. Hoone projekti koostamisel tuleb geoloogilise uuringu alusel määrata liigse sajuvee imutamise võimalused ja mahud krundil ning sellest lähtudes anda projektlahendus. Juhul, kui selgub, et pinnas ei suuda piisaval hulgal sajuvett vastu võtta, tuleb leida lahendus ülejääva sajuvee kanaliseerimiseks või kogumiseks äraveoga kuni linna sajuveekanaliseerimise valmimiseni. Projekteerimisel tuleb vajadusel määrata liiva-õlipüüdurite asukoht. Sajuvee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sajuveet ei tohi lasta voolata naaberkruntidele. Terviklik sajuveelahenduse projekt on eelduseks hoone ehitus- ja kasutusloa saamisel.

Parklast kogunev sademevesi tuleb enne sademeveetorustikku juhtimist puhastada õlipüüdurites.

Hoonete, parklate ja sissesõiduteede valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega tulenevalt hoonete arhitektuurist. Tuletõrjivesi saadakse hüdrantist nr 1013.

Side planeerimiseks on Elion Eettevõtted AS väljastanud tehnilised tingimused nr 15901944. Kuna sidevõrgu lõpp-punkt asub liiga kaugel planeeritavatest kruntidest,

siis käesoleva planeeringuga liitumisühendust ette ei näha. Kinnistu omaniku soov on kasutada planeeringualal mobiilseid telekommunikatsiooniseadmeid, kuna püsiva ühenduse väljaehitamise kulud on kauguse tõttu ebamõistlikult suured. Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel (*joonis 7*).

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ega kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite asukoht selgub hoonete laienduste ja uusehitiste projekteerimisel ning määratakse tulenevalt hoonete arhitektuursest lahendusest. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist.

Keskkonnanõuete täitmiseks on planeeringuga ette nähtud kruntide kõvakattega aladelt sademevete ära juhtimine sademeveetorustikku.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 6*). Juhul, kui uute hoonete või juurdeehituse ehitusalune pind on suurem kui 1200m², tuleb vastavalt Tartu linna üldplaneeringule parima lahenduse leidmiseks korraldada arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi tingimused ja komisjoni koosseis tuleb kooskõlastada arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusega. Komisjoni koosseisust vähemalt 50% peavad moodustama arhitektid. Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Planeeringus ei ole fikseeritud hoonete sissepääse, sest juurdeehituste ning uute hoonete arhitektuurne lahendus on planeeringu koostamise etapis veel selgusetu.

5.10 Arheoloogianõuded

Planeeritava ala Raeremmelga ja Ranna tee vaheline ala (POS 3) asub Tartu linna

Üldplaneeringuga kehtestatud arheoloogilise miljöopiirkonna alal ja arheoloogiamälestiste nr 27428 ja 27504 läheduses. Sellest tulenevalt tuleb kõikide kaevetööde algusest informeerida linnaarheoloogi, teostada arheoloogilist järelevalvet ja viimase tulemustest sõltuvalt vajalikke täiendavaid uuringuid. Arheoloogilise miljööala ulatus on näidatud planeeringu põhijoonisel (*joonis 6*).

5.11 Servituutide vajaduse määramine

Planeeritud on alad juurdepääsuservituutide seadmiseks, tagamaks Raeremmelga 1a, 1b ja 3 kruntidele juurdepääs avalikult tänavalt üle Raeremmelga tn 1c krundi.

5.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (kruntide valgustus);
- Hoonete projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:
- võimalusel paigaldada kohtvalgustid;
 - hoida maa-ala korras;
 - kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).
 - Välisvalgustuspaigaldiste projekteerimisel arvestada naabritega.

5.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Kruntidel paiknevad tehnovõrgud on seotud talumiskohustusega, isikliku kasutusõigusega ja servituudilepingutega.

Juurdepääsu tagamiseks Raeremmelga 1a krundile on ette nähtud seada servituut

üle Raeremmelga 5 kinnistu liikumiseks.

Servituudialad ja kitsendust põhjustavad objektid on näidatud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (*joonis 8*).

5.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks olemasolevate hoonete laiendamiseks ning hoonestusalasse uute hoonete püstitamiseks.

Pos 1, pos 2 juurdepääsutee ja elamukruntide vahelisel alal lahendatakse haljastuse (hekk) ja piirdeaia rajamine tervikprojektiga pos1 krundi ehitusprojekti raames. Heki kasvukõrguseks peab olema vähemalt 2m.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ja haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Lõuna Eesti Päästkeskus	11.10.2010a.	P.Vorobjov, peainspektor	tehnovõrkude joonis	lisade kaust lk
Tartu Veevärk	12.10.2010a.	P.Pindma, arendusjuht	tehnovõrkude joonis	lisade kaust lk
Eesti Energia	11.10.2010a.	E.Kitsnik, juhtiv spetsialist	tehnovõrkude joonis	lisade kaust lk
Elion Ettevõtete AS	tehnilised tingimused 15901944		planeeringu kaust	lk