

KRUNDI LAI 27/29
DETAILPLANEERING
Seletuskiri

Planeering

Tellija: AS Eesti Telefon

Juhataja: Urmas Uri

Projektijuht: Peep Moorast

Assistent: Tiina Kuusepuu

TARTU 2002

Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. Sissejuhatus	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
1.2. Detailplaneeringu eesmärk.....	4
1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid.....	4
1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud.....	4
1.5. Planeeringu tellija andmed.....	4
1.6. Planeeringu koostaja andmed.....	5
2. Olemasoleva olukorra kirjeldus	6
2.1. Funktsionaalsed seosed linnaga	6
2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
3. Planeerimisettepanek.....	8
3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
3.2. Krundi ehitusõigus	8
3.3. Ehitistevahelised kujad.....	8
3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	9
3.5. Tänavaaalad, liikluskorraldus, parkimine	11
3.6. Säilitav ja rajatav haljastus ja heakord	11
3.7. Tehnovõrgud	11
3.7.1. Sademevee kanalisatsioon.....	11
3.7.2. Reoveekanaliseerimine.....	11
3.7.3. Veevarustus	12
3.7.5. Elektrivarustus.....	12
3.7.6. Soojavarustus	12
3.7.7. Sidevarustus	12
3.8. Keskkonnakaitse abinõud.....	12
3.9. Servituudid ja naaberõiguste seadmine.....	13
3.10. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	13
3.10.1 Tuleohutus.....	13
3.11. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel	13
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	13
3.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
4. Kooskõlastuste kokkuvõtteid	15

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu LV 26. veebruari 2002. a. istungi korraldusega nr 813 kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-168-2002. Detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus on lepinguga antud AS Eesti Telefon.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine ning olemasolevate ehitusalade täpsustamine.

1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06 oktoobri 1999. a. määrusega nr. 99 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Tartu kesklinna osaüldplaneering (1995)
- OÜ ARC projekt, Ajalooline õiend, Arhitektuuriväärtuslike elementide inventariseerimine, Muinsuskaitse eritingimused, Töö nr. L22-L1/030, Koostajad: Maret Eimre ja Olev Suuder.

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid ja geoloogilised uuringud

- "Tartu linnaa geotehniline kaart" (AS GIB, 1998)
- Digitaalne geoalus mõõtkavas M 1:500 (Kobras AS, Töö nr. L 077/050)

1.5. Planeeringu tellija andmed

Tellijaja: AS Eesti Telefon
Aadress: Hobujaama 4, 15033 Tallinn
Kontaktisik: Ants Kitsing
Tel: (07) 358 638

1.6. Planeeringu koostaja andmed

Koostaja: Kobras AS
Aadress: Lai 32, 51005 Tartu
Reg nr. 0171636
Tel./Faks: (07) 441 383

2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

2.1. Funktsionaalsed seosed linnaga

Planeeritav ala jääb Tartu kesklinna. Ala jääb Tartu vanalinna muinsuskaitseala piirsesse. Lisaks paikneb planeeritav ala ka arheoloogilises kaitsevööndis ja kesklinna linnaehituslikus kaitsealas.

Planeeritav ala piirneb põhjast edela-kirde suunalise ühesuunalise Laia tänavaga, mis on tähtis ühenduslülili Tähtverere linnaosa ja kesklinna vahel ning sissesõiduks Tallinna suunalt. Idast piirneb ala kahe-suunalise Rüütli tänavaga, mis on oluline jalakäijate liikumistee, ühendades olulisi kaubanduspiirkondi. Alast ca 250 meetri kaugusele ida suunas jääb Suur-Emajõgi.

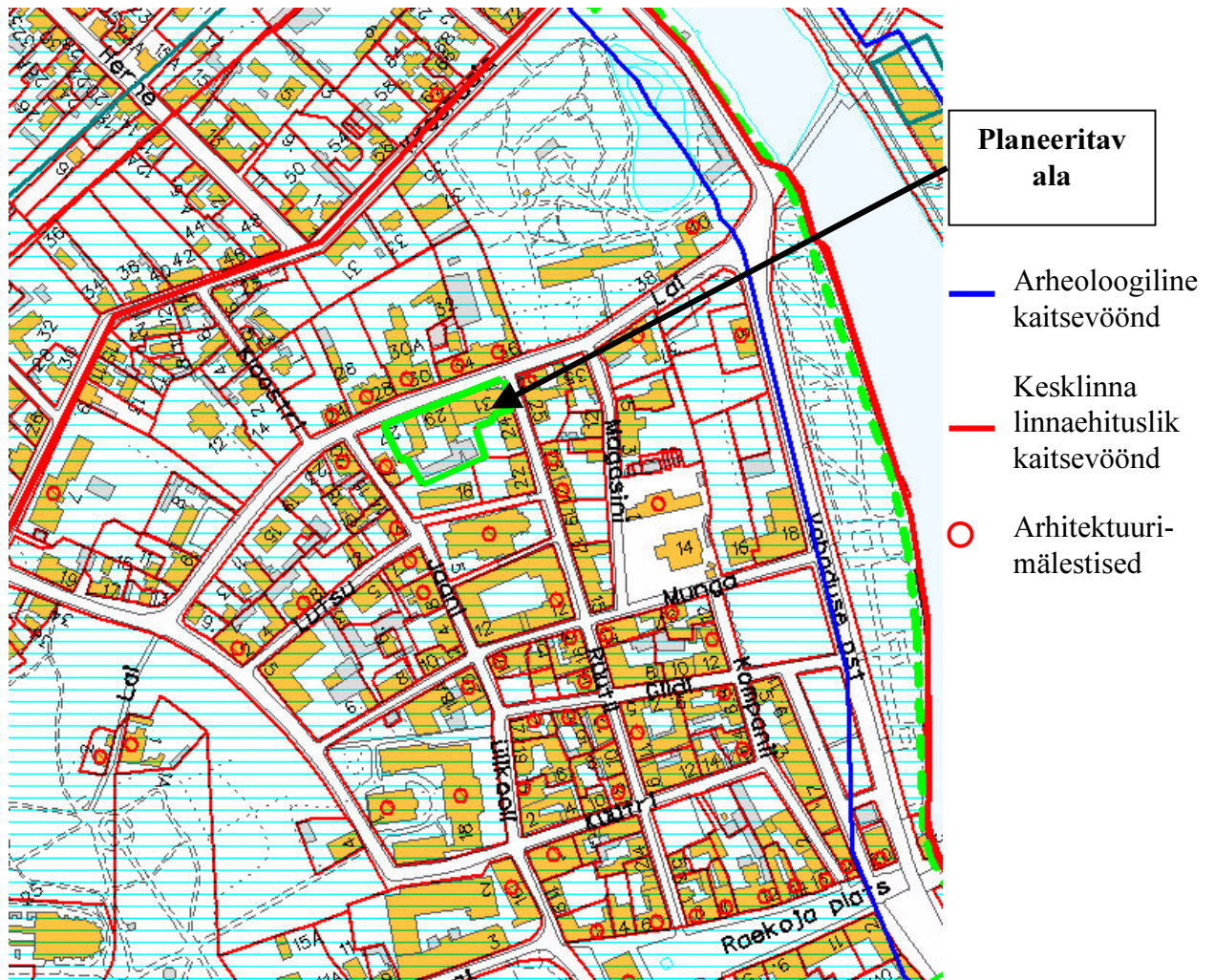
Ala naabrusesse jääb hulgaliselt arhitektuurilise väärtusega hooneid nagu Lai 28, 30, 33, 44, 46, Rüütli 23, 21, Jaani 5 (Jaani kirik), 7, 20 jt. Ala on tihedalt hoonestatud (valdav korruselisus 2-4).

Seoses Eesti Telefoni põhitegevuse vähenemisega on planeeritava ala potentsiaaliks kujuneda Rüütli tänava lõpppunktis asuvaks teenindus- ja äripiirkonnaks, kuhu on lihtsustatud juurdepääs liiklusvahenditega. Jalakäijate liikumine on hõlbustatud tänu olemasolevatele asfalteeritud kõnniteedele, ühistranspordi peatusele vahetult planeeritava ala juures ning jalakäijate ülekäiguraja olemasolule üle tiheda liiklusega Laia tänava.

2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala (kinnistu nr. 8167 omanikuga AS Eesti Telefon) pindala on 2996 m². Vaadeldaval alal asus AS Eesti Telefoni keskjaam, mis on tänaseks oma tegevuse mahtu piiranud.

Planeeritava ala skemaatiline asukoht Tartu linnas



Planeeritav ala jääb kõrgusvahemikku 37,71...39,56.

Vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule on planeeritav ala ärimaa.

Alal asuvad hooned ja rajatised:

- neljakorruselised büroo- ja ärihooned (ehituslune pind vastavalt 731,6 m², 309,1 m², 145,4 m²)
- kõrvalhoone (ehituslune pind 345 m²)
- jaotusala jaam "Side" (ehituslune pind 133,5 m²)
- kolmekorruseline büroo- ja ärihoone (ehituslune pind 244,3 m²)
- kahekorruseline büroo- ja ärihoone (ehituslune pind 27,6 m²)

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal moodustatakse 2 krunti (Pos nr 1; 2415 m² ja Pos nr 2; 581 m²).

3.2. Krundi ehitusõigus

Sihtotstarbed on toodud tabelis 1.

Tabel 1

Positsioon	Omanik	Maa sihtotstarve	Sihtotstarbe tähis	Sihtotstarbe osakaal	Planeeritav krundi pindala
1	AS Eesti Telefon	Ärimaa	Ä	100%	2415 m ²
2	AS Eesti Telefon	Ärimaa	Ä	100%	581 m ²

Kruntide täpsed aadressid täpsustatakse Tartu Linnavalitsuse poolt.

Lubatud maksimaalne ehitiste arv krundil kuni:

Pos nr 1 -5
Pos nr 2 -2

Ehitiste suurim ehitusalune pind % kuni:

Pos nr. 1 80%
Pos nr. 2 80%

Ehitiste lubatud suurim kõrgus maapinnast: Pos. 1 - 12 meetrit
Pos. 2 - 10 meetrit

Ehitiste lubatud suurim korruste arv: Pos. 1 - 4 korrust
Pos. 2 - 3 korrust

3.3. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevaheline tuleohutuskuja on 10 m, kaugus krundipiirist 5 m, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuletõrje- ja päästeamet. Vastasel juhul krundipiirile lähemale kui 5 m rajatava hoone piiripoolne sein peab vastama tulemüüri nõuetele ning ükski tarindiosa (maa all või õhus) ei tohi ületada krundi piiri vertikaaltasapinda.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeritav ala jääb Tartu vanalinna muinsuskaitseala piiresse. Lisaks paikneb planeeritav ala ka arheoloogilises kaitsevööndis ja kesklinna linnaehituslikus kaitsealas. Käesolevate ehitise muinsuskaitse eritingimused, konserveerimise, restaureerimise ja remondi projektid ning mälestise ja muinsuskaitsealal paikneva kinnisasjaga seotud mulla- ja ehitustööde projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Muinsuskaitseadusest puudutavad käesoleval kinnistul tehtavaid töid järgmised paragrahvid:

§ 16 (2) ja (3)

§ 19

§ 24 (1) ja (2)

§ 35 (1) ja (7)

§ 36 (1)

§ 40 (1) - (5)

Vastavalt Muinsuskaitse seaduse § 35 lõige ühele on koostatud planeeritaval alal asuvatele hoonetele OÜ ARC projekti poolt Ajalooline õiend arhitektuuriväärtuslike elementide inventariseerimine muinsuskaitse eritingimused, Töö nr. L22-L1/030, Koostajad: Maret Eimre ja Olev Suuder.

Planeeritaval alal olemasolev hoonestus kuulub säilitamisele. Ehitiste arhitektuurinõuded lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt Muinsuskaitse seadusele ja muinsuskaitse eritingimustes nõutud tingimustele.

Planeeritaval alal rajatavate piirete kõrgus ei tohi ületada 1,2 meetrit. Välisviimistlus ja piirete materjalidena peab kasutama ajaloolist miljööd toetavaid materjale. Projekteerimisel ei tohi minna vastuollu naaberhoonetega ja ala ajaloolise miljööga. Klaas- ja metallpindade kasutamine fassaadil peab olema kooskõlas naaberhoonetega ja üldise piirkonna miljööga. Projekteerimislahendus peab toetama kesklinna ajaloolist miljööd.

Suurim lubatud katusekalle suhtarvuna: 1:1,5. Katuste projekteerimisel peab arvestama Lai 27 katusekuju võimalikku taastamist.

Krundikasutuse info (tabel 2)

Pos nr.	Valdaja	Aadress	Siht-otstarve	Siht-otstarbe osakaal %	Krundi suurus m ²	Hoonete maks. korruselisus/ kõrgus m	Hoonete arv	Krundi täisehitus -protsent %	Ettepanek kitsenduste, servituudi ja naabrusõiguste kehtestamiseks
1	AS Eesti Telefon		Ä	100	2415	4/12	5	80	K1, K2, Sv, St, Sk, Se, Sse, Al, Ts
2	AS Eesti Telefon		Ä	100	581	3/10	2	80	Sse

Piirangud

Kitsendused:

K1 - piki maakaabelliine – maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad vertikaaltasandis
K2 - alajaama ja jaotusseadmete ümber – maa-ala 2m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest

Servituudid

Sv - veetorustiku servituut

St - soojatrassi servituut

Sk - kanalisatsioonitrassi servituut

Se - liiniservituut elektrikaablile või õhuliinile

Sse - seinaservituut ja toestusservituut

Al - alajaama kasutusvaldus

Ts - teeservituut

3.5. Tänav maa-alad, liikluskorraldus, parkimine

Planeeritavat ala põhja küljest piirab ühesuunaline Lai tänav. Positsioon 1 jääb Laia ja Rüütli tänava nurga peale.

Positsioonile 1 on juurdepääs Lai 29 ja Lai 27 hoonete vahelt; juurdepääs ei nõua servituuti. Lisaks on juurdepääs Rüütli 24 kinnistu kaudu (juurdepääs lubatud ainult alajaama tehniliseks teenindamiseks, Lai 31 (Pos. 1) hoone hooldustöödeks ning hädaolukordade puhul (tuleõnnetused vms.). Positsioonile 2 on juurdepääs Laia tänava poolsest küljest. Planeeritaval alal parkimismatiiviks on Eesti Ehitusteabe ET-1 0315-0218 vastavalt Projekterimismormidele EPN 17 1 autokoht/300m² suletud brutopinnale (ärimaa kesklinnas). Parklakohtade planeerimisel ei saa arvestada projekterimismorme parklaks sobiva maa-ala piiratuse tõttu. Sellest tingituna on planeeritud positsioonile 1 ja 2 võimalikult suurim parkimiskohtade arv, mis antud alale võimalik, kusjuures ei ole täielikult täidetud projekterimismormid.

Osaline parkimine on võimalik Laia tänava ääres, kus parkimine toimub vastavalt Eesti Vabariigi Liikluseeskirjale.

3.6 Säilitav ja rajatav haljastus ja heakord

Planeeritaval alal tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevaid rohelisi alasid. Edasise projekterimisega näha ette konteinerhaljastust.

Heakord korraldada vastavalt kehtivale Tartu heakorra eeskirjale (Tartu LVKm RTL 1998, 197/198, 799).

3.7. Tehnovõrgud

3.7.1. Sademevee kanalisatsioon

Olemasolev olukord

Planeeritaval ala ei ole rajatud sadevee kanalisatsiooni. Sadeveed juhitakse reovee kanalisatsiooni.

Planeeringu ettepanek

Säilib olemasolev olukord.

3.7.2 Reoveekanaliseerimine

Olemasolev olukord

Reovesi juhitakse olemasolevate kanalisatsioonitrassidega Positsioonilt 1 Rüütli tänava kanalisatsioonitrassi, sealt edasi Laia tänava ühisvoolulisse kanalisatsioonivõrku. Positsioonilt 2 juhitakse reovesi otse Laia tänava kanalisatsioonivõrku.

Planeeringu ettepanek

Säilib olemasolev kanalisatsioonisüsteem. kasutatakse olemasolevaid ühendusi.

3.7.3. Veevarustus

Olemasolev situatsioon

Veevarustus on lahendatud planeeritaval alal Laia tänava veetrassi baasil.

Planeeringu ettepanek

Positsioonile 1 vesi juhitakse Laia tänava ühenduse kaudu ning positsioonile 2 rajada uus eraldi ühendus Laialt tänavalt.

3.7.5. Elektrivarustus

Olemasolev situatsioon

Planeeritaval alal elektrivarustus toimub jaotusalajaama "Side" 6/0,4 kV toitefiidri 6 kV toitealajaama Tartu 300/110/35/15/6 kV kaudu.

Planeeringu ettepanek

Käsitleva ala elektrivarustus näha ette positsioonil 1 asuva "Side" alajaama 0,4 kV jaotlast 0,4 kV kaabelliinidega. Lahendada elektrivarustus olemasoleva lahenduse baasil või rajada uute kinnistute piiridele 0,4 kV kaablikapid koos liitumiskilpidega läbi ringtoite. Kablikappide toide saab olema "Side" alajaama 0,4 kV jaotlast maa-aluste kaablitega. Täpne elektrivarustuse lahendus leitakse projekteerimise käigus

3.7.6. Soojavarustus

Olemasolev situatsioon

Planeeritav ala kuulub vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugkütte teeninduspiirkonda.

Planeeringu ettepanek

Käesoleva planeeringuga ei näha ette uusi soojatrasse. Soojatrassi ühendus on Rüütli tänavalt.

3.7.7. Sidevarustus

Olemasolev situatsioon

Positsioonil 1 asub Eesti Telefonile kuuluv ja Tartu linna teenindavad telefonijaamad koos teiste siderajatistega. Positsioonil 2 asub hoonet teenindav Eesti Telefonile kuuluv sideliin.

Planeeringu ettepanek

Säilib olemasolev olukord.

3.8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeritaval alal ei esine kaitsetsooni nõudvaid objekte ega tekitata ohtlike jäätmeid. Jäätmetemajandus korraldatakse vastavalt kehtivale Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale (Tartu LVKm KO 2000, 64, 968; 2001; 30; 572)

3.9. Servituudid ja naaberõiguste seadmine

Planeeritaval alal kehtivad servituudid ja teised kinnisasja kasutamist puudutavad kitsendused on toodud tabelis 2 lk 10.

3.10. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

3.10.1 Tuleohutus

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest lasub objekti valdajal. Planeeritaval alal on tuleohutuskujad 5 m krundipiirist ja juurdepääsuteedest. Ehitiste vaheline tuleohutuskuja on 10 m. Kui ehitised asuvad üksteisele lähemal kui 10 m, on vajalik tulemüüri olemasolu.

3.11. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel

Planeeritav ala jääb kesklinna linnaehituslikku kaitsealasse ning arheoloogilise kaitsevööndi piiresse. Maakasutuse ja ehitamise erinõuded on kehtestatud järgmiste aktidega:

1. Linnaehituslik kaitseala ja selle arheoloogiline kaitsevöönd - Tartu Linnavalitsuse määrus 11.03.93. nr. 126.; 06.04.95. nr. 9.; 22.09.95. nr. 13.; 09.11.95. nr. 17.; 18.04.96. nr. 7.
2. Vanalinna muinsuskaitseala ja selle kaitsevöönd - Vabariigi Valitsuse määrus 21-03.95. nr. 126

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu kehtestamisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitatakse planeeritaval alal asuvate kruntide valdajate poolt.

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Tabel 3

Pos nr.	Valdaja	Moodustatud kinnistust/pindala/sihtotstarve	Kavandatud kruntide suurus	Planeeritud sihtotstarve	Planeeritud. veetorustik/jm.	Plan. kanal-torustik/jm.	Plan. Sadevee-kanal./jm.	Plan. elektriliin/jm.	Plan. Side-kanal./jm.
1	AS Eesti Telefon	Lai 2729 2996 m ² Ä	2415 m ²	Ä	olemas-olev	olemas-olev	olemas-olev	olemas-olev	olemas-olev
2	AS Eesti Telefon		581 m ²	Ä	Uus Laialt tänavalt	olemas-olev	olemas-olev	olemas-olev	olemas-olev

4. Kooskõlastuste kokkuvõtte

Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
06.06.2002	AS Tartu Veevärk	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub tehnovõrkude planeeringul)	Andres Aruhein info- ja arendusosakonna juhataja
07.06.2002	AS Eesti Telefon Televõrgud	Kooskõlastatud tingimusel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt (kooskõlastus asub tehnovõrkude planeeringul)	Valdur Lints sideliiniinsener
10.06.2002	Eesti Energia AS-I Jaotusvõrgu Tartu piirkond	Kooskõlastatud tingimusel: Lai 27 elektrivarustus on võimalik uue liitumise kaudu (kooskõlastus asub tehnovõrkude planeeringul)	Enn Kitsnik juhtivspetsialist Tartu piirkond
09.07.2002	Tartu Tervisekaitsetalitus	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Ilmar Orav vanemspetsialist
17.07.2002	Tartumaa Päästeteenistus	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Pjotr Vorobjov peainspektor
07.10.2002	AS Tartu Keskkatlamaja	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub tehnovõrkude planeeringul)	Ülar Roose arendus- ja haldusinsener
09.07.2002	Tartu LV innamajanduse osakond	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Rein Haak juhataja
07.10.2002	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Taivo Talving arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja asetäitja-peainspektor
07.10.2002	Muinsuskaitsea met Tartumaa osakond	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Kalle Lange Tartumaa vaneminspektor
07.10.2002	Tartu LV linna- planeerimise ja maakorralduse osakond	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Mati Raamat inseneriteenistuse juhataja-linna- insener
11.09.2002	KÜ Rütli Maja	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Eda Tamm

08.10.2002	KÜ Rüütli 24	Kooskõlastatud tingimusel: sissepääs Rüütli 24 kangi alt lubatud ainult alajaama tehniliseks teenindamiseks ning Lai 31 (pos. 1) välisfassaadi ja katuse hooldustööks, hädaolukordade (tuleõnnetus vms.) puhul. (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Malle Looga
08.07.2002	Jaani 7	Kooskõlastatud (kooskõlastus asub põhijoonisel)	Ruta Alakivi