

Töö nr: DP-15/02-2019

Turu 63 krundi detailplaneering

Asukoht: Tartu maakond, Tartu linn

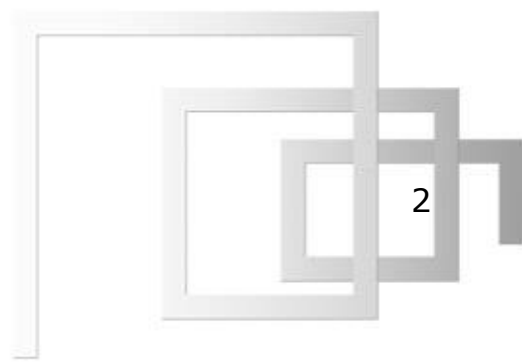
Huvitatud isikud: VVP KINNISVARA OÜ
reg.nr. 11135269

Planeerija: Triin Kask
Maastikuarhitektuuri magister, (MD 003184)

Tartu 2019

SISUKORD

SISUKORD	2
1 SELETUSKIRI	3
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	3
1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
1.4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
1.6 Krundi ehitusõigus.....	7
1.7 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
1.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
1.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
1.10 Ehitistevahelised kujud	11
1.11 Tehnovõrkude asukohad	11
1.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	11
1.13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	12
1.14 Servituutide vajaduse määramine	12
1.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
1.16 Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
1.17 Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja kooskõlastused.....	14
2 JOONISED	15



1 SELETUSKIRI

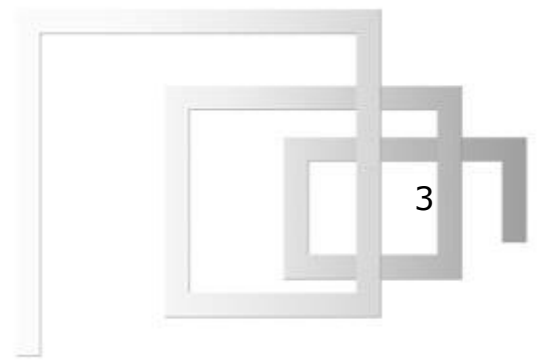
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 02.08.2019 korraldus nr 805 "Turu tn 63 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Planeeringu koostamise aluskaardina on kasutatud Geomeister OÜ poolt (litsentsi nr. 784 MA) 25.09.2019 mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr 19-G-1105) täpsusastmega M 1:500.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus automaattankla rajamiseks. Lisaks lahendatakse juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord ning lammutatakse Turu 63/1 kiirtoitlustushoone (reg. 104040716). Krundi jagamist ega katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ei planeerita.

Krundi omanik planeeringu algatamisel on OÜ LOTUSLAND, reg.nr. 11046689, aadress Lääne 3-50, Tartu, e-post yra.iljinee@list.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Juri Iljin. OÜ Lotusland on volitanud OÜ VVP Kinnisvara reg.nr. 11135269 juhatuse liiget Vladimir Piljukov'i ja Valeri Karpitšev'i, (hoone Turu 63 haldur), esindama volitajat kõikides tehingutes ja toimingutes, mis on seotud objektiga aadressil Turu 63, Tartu.



1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

-Tartu linnavalitsuse 02.08.2019 korraldus nr 805 „Turu tn 63 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr. 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering aastani 2030

-Tartu Linnavalitsuse 1.09.2009 korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneering

-Tartu Linnavolikogu 21.11.2002 otsusega nr 28 kehtestatud Turu 47 ja 51 kruntide Detailplaneering

-Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 383 kehtestatud Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneering

- Tartu Linnavalitsuse 20.05.2008 korraldusega nr. 586 kehtestatud Turu 65 krundi ja lähiala detailplaneering

- Tartu Linnavalitsuse 4.07.2017 korraldusega nr. 695 kehtestatud Turu tn 53 krundi detailplaneering

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu maakonnas Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas asuvat Turu tn 63 krundi (kat 79511:007:0046) ja selle lähiümbrust. Krundi suurus on 6634 m² ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Lähiümbruse alla kuuluvad piirnevate transpordimaade planeeritava krundi poolele jäävad haljastatud alad ja kergliiklusteed, millega kokku moodustab planeeringuala umbes 8655 m² ala. Krundi asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1).

Krundi reljeef on tasane, kerge langusega Turu tänava suunas. Kõrghaljastus puudub, ka madalhaljastuse osakaal on minimaalne, ala on peamiselt kaetud asfaldi ja kivisillutisega. Osa krundist on piiratud aedadega. Krunt on hoonestatud,

ehitisealune pind on kokku 2440 m², millest 2320 m² katab müügihall-laohoone, 72 m² laohoone ja 48 m² kiirtoitlustuskoht.

Olemasolevad juurdepääsud on põhja küljes asuvalt Meisli tänavalt ja idapoolselt Turu tänavalt.

Piki planeeringuala põhjaserva kulgeb 110 kV kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevöönd on 25 m mõlemal pool liini telge (krundist ca 7 m riba jääb kaitsevööndisse). Kitsendusi põhjustavad veel krundi varustavad tehnovõrgud: survetorustik, vee ja kanalisatsioonitorustikud, elekter ja telekommunikatsiooni liin. Olemasolev olukord on kujutatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

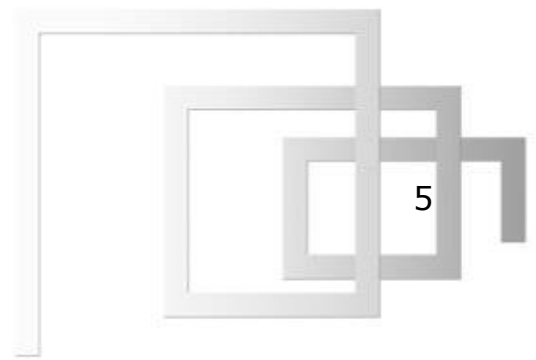
1.4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu suurimas tööstuspiirkonnas Ropka tööstuse linnaosas, umbes 4 km kaugusel kesklinnast. Kontaktvööndis asuvad äri või- tootmismaa sihtotstarbega krundid, millest suurem osa on hoonestatud (illustratsioon 1.). Planeeringuala vastas, teisel pool Turu tänavat, asub Tartu vangla. Piirkonnas asub ka mitmeid hoonestamata maaüksuseid. Planeeringuala piirneb põhja- ja idaküljest tarnspordimaaga ja lõuna- ja lääneküljest ärimaa kruntidega. Piirinaabrid on välja toodud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Aadress	Katastriüksus	Sihtotstarve
Meisli tänav	79511:007:0084	100% transpordimaa
Turu tänav T53	79511:007:0082	100% transpordimaa
Turu tn 65	79511:007:0047	100% ärimaa
Meisli tn 4 // 6	79511:007:0052	100% ärimaa

Tartu linna üldplaneeringu (2017) põhjal paikneb planeeringuala Ropka-tööstuse RT5 asumis, mis tähendab:



-pikaajalise arengu tulemusena on maa-aladel välja kujunenud tootmis-, logistika või äriettevõtteid aga ka büroosid koondavad väikeettevõtluse piirkonnad. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-alade hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-alad mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks, ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks.



Illustratsioon 1. Väljavõte TARTU LINNA ÜLDPLANEERING 30+ kaardist

Lähipiirkonna olemasolevad hooned on erineva suuruse ja kõrgusega, kuid välja on kujunenud teatav ehitusjoon. Arhitektuursete lahendustena on kasutatud erinevaid katusekaldeid ning mitmekesiseid välisviimistlusmaterjale. Domineerivad mahult suuremad, kuni 2-korruselised, väikese katusekaldega, betoonblokkidest ja

silikaattelistest ehitatud hooned, mille välisviimistluses on enamasti kasutatud profileeritud plekki. Üldisele ilmele ja esinduslikkusele pole väga palju tähelepanu pööratud.

Planeeringuala piirneb tiheda liikluskoormusega peamagistraali Turu tänavaga, mille kaudu on tagatud hea ühendus kesklinna ning Ringtee tänavaga. Juurdepääs planeeringualale on võimalik Turu ja Meisli tänavalt. Kergliiklejate jaoks kulgeb piki Turu tänavat kõvakattega kergliiklustee ning planeeringuala vahetusse lähedusse jääb bussipeatus. Turu tänav on hästi valgustatud.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse ärirajatiste rajamist, mis sobivad olemasolevasse keskkonda, jätkates üldiseid väljakujunenud põhimõtteid ja arvestades üldplaneeringuga seatud tingimusi.

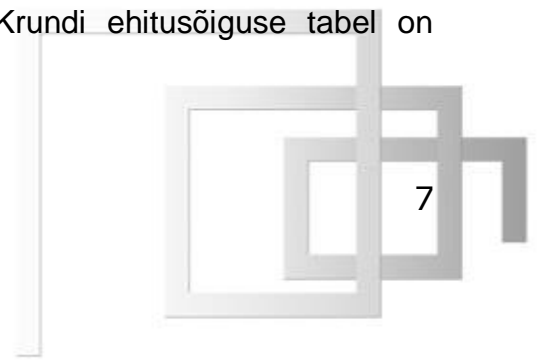
Alal kehtib hetkel Tartu Linnavalitsuse 01.09.2009. a korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneering, millega on krundi kasutamise sihtotstarbed 80% ärimaa ja 20% tootmismaa ning lubatud ehitise kasutamise otstarbed muu kaubandushoone või kauplus, muu hulgiladu ja büroohoone. Lubatud on ühe kuni 3391 m² hoone püstitamine. Planeeringuga on muuhulgas määratud hoonestusala ja kohustuslik ehitusjoon, parkimise ja haljastuse lahendus. Koostatav uus detailplaneering muudab hetkel kehtiva planeeringu kehtetuks.

1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga säilitatakse olemasolevad krundipiirid.

1.6 Krundi ehitusõigus

Ehitusõiguse määramise aluseks on võetud Tartu linna üldplaneering, krundipiirid, olemasolev hoonestus ning tehnovõrkude paiknemine. Arvestatud on piirkonnas välja kujunenud ehitusjoone ja arhitektuurse üldpildiga. Krundi ehitusõiguse tabel on planeeringu põhikaardil (joonis 4).



Planeeritavate ja olemasolevate ehitiste kasutamise lubatud otstarbed on antud vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015.a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

1.7 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga määratakse hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljapoole hoonestusala on hoonete ja maapealsete mahuliste rajatiste (v.a prügikonteinereid ümbritsevad piirded või jäätmemajad, jalgrataste varjualune jms) püstitamine keelatud. Kavandatud hoonestusala piiritlemine on näidatud planeeringu põhikaardil (joonis 4).

Hoonestusala määramisel on arvestatud planeeringualale ulatuva kõrgepinge õhuliini 25 m kaitsevööndiga. Lisaks on hoonestusala piiritlemisel arvestatud olemasoleva juurdepääsutee asukohaga ning Turu tänava äärsel väljakujunenud ehitusjoone ja ehitistevaheliste kujadega.

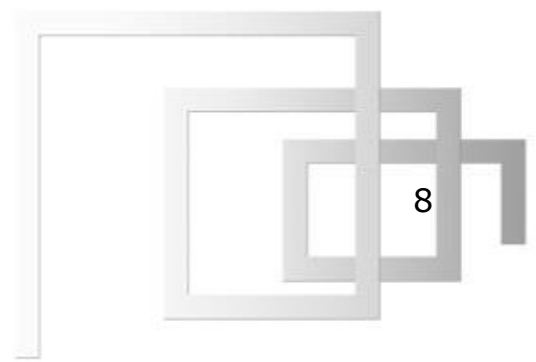
1.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevad sissesõidud on Turu tänavalt ja Meisli tänavalt. Mõlemast on lubatud nii parem- kui vaskpöörded ning mõlemad on kahesuunalised. Krundisisese toimib liiklus peamiselt tankla ümber (põhijoonisel on näidatud veoautode ja sõiduautode pöörderaadiused krundil tagasipööret sooritades). Erinevate autode välised vähimad pöörderaadiused pöörde soorituse kiirusel 0-15 km/h on välja toodud tabelis 2.

Erandjuhtudel ja valdaja loal (nt kütuseauto või päästeamet) on võimalik kasutada ka olemasolevat Meisli tänava sissesõitu, mis jääb planeeringualast lääne külge ja osaliselt naaberkrundile, kaasneb servituudi seadmise vajadus.

Tabel 2. Arvutusliku auto vähimad välised pöörderaadiused (m)

Arvutusliku auto tüüp			
Sõiduauto	Autobuss	Veoauto	Sadulrõng
7,0	12,5	9,5	13,5



Täpne krundisisene liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. **Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada (tellida) erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.**

Parkimine lahendatakse krundisiselt maapealse parkimisena. Põhijoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus. Parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud „Linnatänavad“ standardis EVS 843:2016 toodud parkimismormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv. Standardis EVS 843:2016 "Linnatänavad" ei ole antud eraldi parkimismormatiivi tootmis- ja teenindustevõtete maa kohta, kuid on täpsustatud, et väikeelamute ala normatiivi kasutatakse ka laialdase tootmismaa puhul, kui see paikneb linna äärealal.

Sellest lähtuvalt on antud planeeringu puhul krundile vaja 58-59 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvutus on näidatud tabelis 3 ning parkimiskohtade põhimõttelised asukohad näidatud joonisel 4 (planeeringu põhikaart).

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise max suletud brutopind (m ²)	Sõiduautode parkimismormatiiv ja kohtade arv
Müügihall-laohoone: 80% ladu 20% kauplus	äärelinn	3214	1/90=28,6 kohta 1/30=21,4 kohta
Laohoone	äärelinn	72	1/90=0,8 kohta
Tankla	äärelinn	150	1/20=7,5 kohta

Jalgrataste parkimisalad on planeeritud krundi ja kergliiklustee vahelisele betoonpinnaga alale (näidatud planeeringu põhikaardil), kus see paikneb ka ühistranspordi peatuse suhtes 10 m raadiuses. Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud EVS 843:2016 „Linnatänavad“, arvutus on näidatud tabelis 4.

Tabel 4. Jalgrataste parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Keskuse klass	Ehitise max suletud brutopind (m ²)	Sõiduautode parkimismormatiiv ja kohtade arv
Müügihall-laohoone: 80% ladu 20% kauplus	Mujal	3214 2598 643	1/200=13 kohta 1/150=4 kohta
Laohoone	Mujal	72	1/200= 0,3 kohta

Arvutuse kohaselt on vaja 17 kohta. Jalgrattaparklad ja jalgrataste täpne parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“.

1.9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal olemasolev haljastus praktiliselt puudub. Krundi põhjapoolne külg jääb kõrgepinge õhuliini kaitsevööndisse, kuhu saab kõrghaljastust rajada ainult võrguvaldaja nõusolekul. Arvestatud on kruntide Turu 47 ja 51 detailplaneeringuga, Turu tn 53 krundi detailplaneeringuga ning Turu 65 krundi ja lähiala detailplaneeringuga, mille põhjal on Turu tn poolisel küljel puuderida ning pärast seda kergliiklustee. Antud planeering jätkab neid põhimõtteid. Arvestatud on ka Turu 49 ja lähiala detailplaneeringuga, mille põhjal Meisli tänava väljaehitamisel peale õhuliini likvideerimist tuleb mõlemale haljasribale istuda puud, aga kui õhuliin säilib, istutada puud võrguvaldaja nõusolekul lõunapoolsele haljaribale (käesoleva planeeringu alale).

Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus täpsustada haljastustööde teostamisel. Planeeritavale krundile ja krundiga piirnevale tänavamaale tuleb rajada kompaktsed haljasalad.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud planeeringu põhikaardil (joonis 4). Näidatud lahendus ühtib ka Taru linna üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendusega, mis näeb antud kohtadesse ette üherealise tänavahaljastuse. Planeeringujärgselt on kõrghaljastusega haljasalade osakaal 10 % krundi pindalast. Osaliselt on haljastust juurde planeeritud ka linna territooriumile jäävale alale, kus hetkel on tühi asfaltplats (joonis 3 ja joonis 4 võrdlus).

Täpsem krundisiseste piirete lahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linnas kehtivat heakorraeeskirja.

1.10 Ehitistevahelised kujud

Lähtudes majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, peab hoonetevaheline kuja olema 8 m. Sellest tulenevalt on hoonestusala planeeritud olemasolevast hoonest vähemalt 8 m kaugusele (näidatud joonisel 4 ”planeeringu põhikaart”).

Planeeringujärgselt on krundil IV ja VI kasutusviisiga hooned, kuhu kuuluvad kaubandushooned, teenindushooned, ärihooned, tootmisehitised ja kütusetankla. Planeeritud kütusetankla tuleohutusklass on tulenevalt maksimaalsest lubatud ehitusõigusest TP3.

1.11 Tehnovõrkude asukohad

Planeeringualal on tehnovõrgud olemas (joonis 3, olemasolev olukord). Planeeritava tankla varustamine tehnovõrkudega lahendatakse projekteerimise staadiumis arvestades liitumislepingute tingimusi. Tanklast sadevee ärajuhtimisel arvestada, et tuleb lisada õli-ja liivapüüdur (põhimõtteline asukoht näidatud põhikaardil, joonis 4)

1.12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Planeeringualal ei asu hetkel teadaolevalt looduskaitsealuseid objekte ja loodusvarasid ega ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad keskkonnalube vajavad objektid.

Kõrgepingeliini kaitsevööndis planeeritav tegevus on vaja kooskõlastada võrguvaldajaga.

Konteinerite eraldamiseks on soovitatav rajada jäätmemajad või ümbritseda need sobivate piiretega. Jäätmemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele

normatiividele ja äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete konteineritele tuleb tagada vaba ligipääs.

Parklatesse ja tankla ümbrusesse kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise suunamist puhastada õli-ja liivapüüduriga.

Tankla ehitusprojekti koostamisel tuleb läbi viia riskianalüüs. Riskianalüüsis peab välja selgitama võimalikud riskitegurid ning tooma välja meetmed riskide leevenemiseks. Samuti tuleb arvestada Tartu Vangla paiknemisega ning riskianalüüs peab välja selgitama, kas planeeritav tegevus võib ohtu seada vangla turvalisuse.

1.13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuete sedmisel arvestatakse Tartu linna üldplaneeringus välja toodud nõuetega:

- Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Üldplaneeringuga seatakse nõue, kus tänava-äärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatud tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäärast negatiivset mõju lähialadele.

Tabel 4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Katusekalle	0-15°
Katusetüüp	Viilkatus, kaldkatus, lamekatus
Katusekatte materjalid	Plekk, teras, bituumen, kivi
Välisviimistlusmaterjalid	Krohv, plekk, klaas, metall, kivi, puit
Hoonete minimaalne tulepüsivusklass	TP3

1.14 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatakse (vajadusel) servituudid tehnovõrgu valdaja kasuks, et need

oleksid ligipääsetavad ja hooldatavad. Juba seatud servituute ei muudeta. Planeeritava krundi valdaja kasuks seatakse servituut läänepoolse naaberkrundiga (Meisli tn 4 // 6) jagamisel oleva sissesõidutee kasutamiseks (peamiselt kütuseauto manööverdamise lihtsustamiseks). Sama sissesõidu planeeringualasse jäävale osale seatakse servituut naaberkrundi kasuks.

1.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist EVS 809-1:2002.

Äri- ja tööstuspiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus, mis vähendab sissemurdumiste ja vandaalitsejate riski;
- Sissepääsud krundi territooriumile ja hoonetesse tuleb hoida võimalikult avatuna ning varustada turvaseadmetega, et vähendada sissemurdumiste riski;
- Tootmisterritoorium tuleks piirata piirdeaiaga;
- Kasutada vastupidavaid ja süttimatuid konstruktsioone ja ehitusmaterjale;
- Tagada maa-ala korrashoid ja prügi äravedu, mis näitab, et alal on järelevalve ning vähendab seeläbi kuritegude tõenäosust ning süttimise ohtu.

1.16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuga ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid. Tagada tuleb, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusõigusega määratud hoonete ja rajatiste väljaehitamiseks ning muudab kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 1.09.2009 korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneeringu.

1.17 Koostöö detailplaneeringu koostamisel ja kooskõlastused

Tabel 5. Koostöö ja kooskõlastused

Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja nimi

2 JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
2. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:3000
3. Olemasolev olukord	M 1:500
4. Planeeringu põhikaart	M 1:500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	M 1:500
6. Illustratiivne joonis	-

