



VALLIKRAAVI KINNISVARA

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-03/18

**TEGURI TN 47a JA TEGURI TN 51 KRUNTIDE
NING LÄHIALA DETAILPLANEERING
Eskiis**

Objekti asukoht: Tartu linn, Karlova linnaosa

Huvitatud isik: osaühing Dorpat Invest

Mati Laurson

Planeeringu koostaja: Triin Nurmsalu

aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara

TARTU 2019

SISUKORD

I SELETUSKIRI	4
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta	4
2. Olemasolev olukord.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus	6
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	7
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
8. Ehitistevahelised kujad	9
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
<i>9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus</i>	<i>9</i>
<i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine</i>	<i>9</i>
<i>9.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>9</i>
<i>9.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>9</i>
<i>9.5. Sidevarustus.....</i>	<i>9</i>
<i>9.6. Soojavarustus</i>	<i>9</i>
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	10
11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	10
12. Servituutide vajaduse määramine.	10
13. Planeeringu elluviimise võimalused.....	11

II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE ..12

III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID 17

- 1. Situatsiooniskeem 1:5000**
- 2. Olemasolev olukord 1:500**
- 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:1250**
- 4. Põhijoonis 1:500**

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneering algatati 18.12.2018 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 1441 „Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi määrata planeeritavale krundile ehitusõigus ärihoonete kavandamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Kobras AS poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 2019-016, välja antud 14.02.2019 (kõrgused EH2000 süsteemis);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. september 2017.a. otsusega nr 494);
- Ühinenud Arhitektid OÜ poolt koostatud eskiisprojekt. Tartu linnas, Sadamaraudtee koridori projekteerimine põhitänavaks. Töö nr E-01-2016.

Andmed planeeritavate kruntide kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m ²	Kinnistu nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Teguri tn 51	4185	3574203	79508:071:0020	Tootismaa 80% Ärimaa 20%
2	Teguri tn 47a	935	3573903	79508:071:0017	Transpordimaa 100%

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega ligikaudu 8000 m² asub Tartu linnas Karlova linnaosas, piirnedes põhjast Teguri tänavaga ja idapoolt likvideerimisele kuuluva sadamaraudteega, mille asemele on projekteeritud uus tänav. Juurdepääs alale on Teguri tänavalt Teguri tn 47a krundi kaudu.

Teguri tn 51 kinnistul paikneb ajutine viihall ehitisealuse pinnaga 600 m². Lisaks paiknevad kinnistul ulatuslikud asfalt- ja killustikukattega platsid ning üks ca 60 m² aluspinnaga vundament. Kõrghaljastusest leidub üksikuid isetekkelisi puid kinnistu põhjapiiri ääres. Ala on tasase reljeefiga.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal ja selle vahetus läheduses vee- ja kanalisatsioonitorud, sademeveekanaliseerimine, side- ja elektri kaablid ning gaasitrass. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Naabruses asuvad äri- ja tootmishooned ning üksikelamu.

Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 2 km kaugusel, piirnedes põhja poolt keskmisest väiksema intensiivsusega liiklusega Teguri tänavaga. Teisele poole tänavat jääb massiivne valumehhaanika tööstushoonete (tootmis- büroo- ja laohooned) kompleks ehitisealuse pinnaga 9709 m² ja absoluutkõrgusega kuni 53,78 m. Planeeringualast lõunapoolse jääb 1567,9 m² ehitisealuse pindalaga büroo- ja laohoone, absoluutkõrgusega kuni 48,75 meetrit. Planeeringualast läänepoolse jäävad alajaama krunt ja elamumaa sihtotstarbega Teguri tn 49 kinnistu pindalaga 323 m², millel paikneb üksikelamu ning ärimaa sihtotstarbega Teguri tn 47 kinnistu, millel paikneb liigendatud mahtudega kontori- ja laohoone ehitisealuse pindalaga 1861,4 m² ja absoluutkõrgusega kuni 49,1 meetrit.

Läänepoolt piirneb planeeringuala likvideerimisele kuuluva sadamaraudtee koridoriga, mille asemele on projekteeritud uus tänav. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud vastava eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Eskiisprojekti kohaselt on sadamaraudteega piirnevale alale kavandatud sõidukitega juurdepääsud uuest tänavakoridorist. Lisaks on liikluskorralduslikest muudatustest tulenevalt ette nähtud Teguri tänavamaa laiendamine piirnevate kruntide arvelt.

Planeeringualale on tagatud hea juurdepääsetavus jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ja autoga, lähim ühistranspordi peatus on planeeringualast läänepool ca 135 meetri kaugusel. Juurdepääs planeeringualale autoga toimub Teguri tänavalt.

Piirkonna hoonestuse välisviimistluses domineerivad metall, krohv ja kivi. Lähimate hoonete korruselisus on 1-3 ja katuse tüübina domineerib lamekatuse.

Planeeritava hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on arvestatud Turu tn poolt vaadates planeeringuala naaberhoonete kõrgustega, milleks on Teguri tn 32 hoonel kuni 53,78 m ja Teguri tn 47b hoonel kuni 48,75 m. Planeeritava hoonestuse maksimaalseks kõrguseks on

määratud 52,00 meetrit, mis tagab visuaalselt sujuva ülemineku kõrgemalt naaberhoonelt madalamale naaberhoonele.

Krundi täisehituse protsendi määramisel on arvestatud ümbritsevate kruntide täisehitust, milleks on Teguri tn 47 krundil 39,3 %, Teguri tn 32 krundil 54,6 % ja Teguri tn 47b krundil 37 %. Planeeritava krundi täisehituseks on kavandatud 45 %, mille määramisel on arvestatud, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a otsusega nr 41 kehtestatud Teguri 47 krundi ja lähiala detailplaneering, millega on määratud Teguri tn 51 krundile ehitusõigus 1329 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kolmekorruselise äri- ja tootmishoonestuse rajamiseks. Teguri tn 47a krunt on määratud transpordimaaks, mille kaudu on ette nähtud juurdepääs kruntidele Teguri tn 51, Teguri tn 47, Teguri tn 47b ja Teguri tn 49a. Hoonestusala määramisel on arvestatud raudteest tuleneva 30 m laiuse kaitsetsooniga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringu järgi on Taga-Karlova asumis, kus asuvad Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krundid, eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna tegevuse jätkamiseks, kus oleks erinevaid tootmis-, logistika- või äriettevõtteid. Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule.

Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

Planeerimise lahendus

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga on ette nähtud osa Teguri tn 47a krundist (tupiku ümberpöörämiskoha arvelt vabanev osa) liita Teguri tn 51 krundiga. Teguri tn 47a sõidutee alast moodustatakse krunt Positsioon 2. Osa Teguri tn 51 krundist (Teguri tn äärne ala) on ette nähtud eraldada ja moodustada krunt Positsioon 3, mis on planeeritud liita Teguri tänava maa-alaga. Krunt Positsioon 1 moodustub Teguri tn 51 krundist, millest on eraldatud 374 m² suurune ala tänavamaa laiendamiseks ja millele on liidetud 231 m² suurune ala Teguri tn 47a krundist.

Krundile Positsioon 1 on kavandatud kuni kaks büroo- ja/või väiketootmise hoonet, absoluutkõrgusega kuni 52.00 meetrit.

Hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- Büroohoone (12201);
- Kaubandus- ja teenindushooned (12300);
- Tööstus- ja laohooned (12500).

Müra tekitavate kasutusotstarvete kavandamine on keelatud.

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 6.

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ja kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala on paigutatud krundi piirist 4-5 meetri kaugusele, lõunapoolsest piirist 11 meetri kaugusele. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka hoone võimalik paiknemine hoonestusallas maksimaalse täisehituse ulatuses.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale sõidukiga on lahendatud kahest kohast. Üheks juurdepääsuks on olemasolev juurdepääs Teguri tänavalt. Teine juurdepääs on projekteeritud eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Eskiisprojekti kohaselt on sadamaraudteega piirnevale alale kavandatud sõidukitega juurdepääs uuest tänavakoridorist. Sama eskiisprojektiga on kavandatud ka Teguri tänava laiendamine Teguri tn 51 krundi arvelt. Planeeringuga on kavandatud krunt Positsioon 3 suurusega 374 m², mis on ette nähtud liita Teguri tänava maa-alaga. Planeeringu põhijoonisele on kantud nimetatud eskiisprojektiga projekteeritud tänav koos sõidusuundadega. Krundile Positsioon 1 kavandatud sõiduteele on ette nähtud seada servituut Teguri tn 47 ja Teguri tn 47b kasuks, võimaldamaks ka nimetatud kruntidele juurdepääsu projekteeritud uuel tänavalt.

Samuti on ette nähtud säilitada nimetatud kruntidele juurdepääs krundil Positsioon 2 paiknevalt teelt.

Jalakäijate juurdepääs planeeritavale krundile Positsioon 1 planeeritud hooneni on kavandatud nii Teguri tänavalt kui uuelts projekteeritud tänavalt planeeritud jalgteed kaudu.

Parkimine on ette nähtud krundisisesele. Krundile on kavandatud 41 parkimiskohta sõiduautodele ja 40 parkimiskohta jalgratastele. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus krundil selgub hoonete projekteerimise käigus. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arvutus suurima võimaliku ehitismahu korral vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", linnakeskuse ala normi alusel on toodud järgnevas tabelis:

Ehitise kasutamise otstarve	Planeeritud brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivsete kohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv	Jalgrattad (normatiiv /planeeritud)
Asutused	2728 m ²	1 parkimiskoht 90 m ² brutopinna kohta	$2728/90=30,3$	30	$2728/100=27,3 / 27$
Tööstusettevõtte ja ladu	2729 m ²	1 parkimiskoht 250 m ² brutopinna kohta	$2729/250=10,9$	11	$2729/200=13,6 / 13$

Parkimiskohtade mõõdud vastavad standardile – sõidukoha laius on 2,7 m ja pikkus 5 m.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundist. Krundi haljastatud ala on kavandatud krundi perimeetrile. Planeeringuga on ette nähtud istutada krundile kõrghaljastust krundi Positsioon 1 põhja- ja idapoolse piiri äärde.

Tööstus- ja laohoone puhul on krundi piiridele lubatud rajada piirdeid. Büroohoone puhul on eelistatud piirete mitterajamine. Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on uuel hoonel TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeritava hoonestusala kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest on rohkem kui minimaalselt nõutav 8 meetrit. Juhul, kui planeeritud hoonestusala siseselt projekteeritakse hoonetevahelise kuja laiuseks alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

9.3. Elektrivarustus

9.4. Välisvalgustus

9.5. Sidevarustus

9.6. Soojavarustus

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

Planeeritavale krundile on ette nähtud normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Prügimaja võimalik asukoht on kavandatud Teguri tn 47a sõidutee äärde. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Parkla sadevee puhastamiseks on ette nähtud paigaldada õli-liivapüüdur. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud hooned peavad olema igast küljest väärivad ja esinduslikud. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal ühtse terviku. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tohib kasutada kivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli jt kvaliteetseid esinduslikke materjale ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed, kestavad ja atraktiivsed. Katusekattematerjalina kasutada plekk-, kivi- või rullmaterjali. Hoonete katusekalle on kavandatud 0-20 kraadi.

Kohustuslik ehitusjoon on määratud 4 meetri kaugusele Teguri tänava poolsest krundipiirist ja 5 meetri kaugusele uue projekteeritud tänava poolsest krundipiirist.

Piirete rajamine krundi piiridele on lubatud tööstus- ja laohoone puhul. Büroohoone puhul on soovitatav piiret mitte rajada.

12. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Teguri tn 51	Teguri tn 47, Teguri tn 47b	Juurdepääsuservituut

Servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeritava ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on Teguri tänava laienduse väljaehitamine, mis tuleb teostada arendajal. Kuni sadamaraudtee koridori projekteeritud uue tänava väljaehitamiseni on lubatud ehitusõiguse realiseerimine mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimiskohtade paigutuse krundil väljaspool olemasolevat tupiku ümberpööramiseks, mille toimimine tuleb tagada kuni uue tänava väljaehitamiseni.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

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