



VALLIKRAAVI KINNISVARA

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Paju tn 2, 50603 Tartu

Tel. 7 413 288

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-02/20

SÕBRA TN 54 JA SASSI TN 19 KRUNTIDE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

Objekti asukoht: Tartu linn, Karlova linnaosa

*Huvitatud isik: aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara,
Indrek Rentel*

*Planeeringu koostaja: Triin Nurmsalu
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara*

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| I SELETUSKIRI | 3 |
| 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta | 3 |
| 2. Olemasolev olukord..... | 3 |
| 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | 4 |
| 4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus | 5 |
| 5. Krundi hoonestusala piiritlemine | 6 |
| 6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus..... | 6 |
| 7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted | 7 |
| 8. Ehitistevahelised kujad | 8 |
| 9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad | 8 |
| <i>9.1. Veevarustus, sh tule tõrje veevarustus</i> | <i>8</i> |
| <i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine</i> | <i>8</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>10</i> |
| 10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks | 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 | 12 |
| 1. Situatsiooniskeem 1:5000 | |
| 2. Olemasolev olukord 1:500 | |
| 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:1250 | |
| 4. Põhijoonis 1:500 | |
| 5. Tehnovõrkude joonis 1:500 | |
| 6. Illustreeriv 3D | |

I SELETUSKIRI

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

Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kruntide ning lähiala detailplaneering algatati 21.04.2020 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 436 „Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja parkimishoone rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Maainsener OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr GEO 5574, välja antud mai 2020 (kõrgused EH2000 süsteemis);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. september 2017.a. otsusega nr 494).

Andmed planeeritavate kruntide kohta (kinnistusregistri andmed):

| | Aadress | Pindala m ² | Kinnistu nr | Katastritunnus | Sihtotstarve |
|---|-------------|------------------------|-------------|----------------|---------------|
| 1 | Sõbra tn 54 | 6797 | 4466903 | 79508:069:0027 | Ärimaa 100% |
| 2 | Sassi tn 19 | 1382 | 4281303 | 79508:069:0012 | Elamumaa 100% |

2. Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega 8179 m² asub Tartu linnas Karlova linnaosas Sõbra, Sassi ja Vaba tänavate vahelises kvartalis, hõlmates Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kinnistud. Juurdepääs alale sõidukiga on Sõbra tänavalt ja Sassi tänavalt.

Sõbra tn 54 krundil paikneb kuuekorruseline (osaliselt kahekorruseline) ärihoone, absoluutkõrgusega 60.00, ehitisealuse pinnaga 2753 m² (maa-alune parkimiskorrus 3882 m²) ja alajaam ehitisealuse pinnaga 20 m². Lisaks paiknevad kinnistul hoone ümber asfalkattega parkimisplatsid. Krundi lääneservas paikneb bussiootepaviljon. Kõrghaljastusest paiknevad krundi idapoolse piiri ääres kaskede rida ja läänepoolse piiri ääres noored pärnad.

Sassi tn 19 krundil asub üksikelamu, ehitisealuse pinnaga 62 m² ja kaks kuuri ehitisealuse pinnaga 30 m² ja 17 m². Kõrghaljastusest paiknevad krundil valdavalt vanad õunapuud, Sassi tänava poolse piiri ääres ka kased ja tammed.

Planeeringuala reljeef on ühtlase kaldega Emajõe suunas, kõrguste vahega ca 2 meetrit.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal ja selle vahetus läheduses vee- ja kanalisatsioonitorud, sademeveekanaliseatsioon, drenaaž, side- ja elektrikaablid ning gaasitrass. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 1,5 km kaugusel, piirnedes lääne poolt keskmisest suurema intensiivsusega liiklusega Turu tänavaga, lõuna poolt Sõbra tänavaga ja ida poolt väikese liiklusintensiivsusega Sassi tänavaga. Planeeringualast põhjapoole jäävad Vaba tänava äärsed väikeelamud, läänepoole üle Turu tänava viiekorruselised korterelamud ja lõunapoole üle Sõbra tänava Sõbra Selver. Planeeringualast idapoole üle Sassi tänava jäävad Sõbra tn 56 kinnistul paiknev 7-korruseline (suhteline kõrgus 20,8 m) 1150 m² ehitisealuse pindalaga äri- ja büroohoone ning Sõbra tn 58 kinnistul paiknev massiivne (16 919 m² ehitisealuse pindalaga ja suhteline kõrgus 20,8 m) Prisma ostukeskus.

Planeeringualale on tagatud hea juurdepääsetavus jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ja autoga, lähim ühistranspordi peatus paikneb planeeringualal. Juurdepääs planeeringualale autoga toimub Sõbra tänavalt kahe juurdepääsu kaudu ja Sassi tänavalt.

Sõbra tn 54 alal kehtib Tartu Linnavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 95 kehtestatud Sõbra 54 krundi detailplaneering, millega on määratud Sõbra tn 54 krundile ehitusõigus 2750 m² suuruse ja 3927 m² maa-aluse ehitisealuse pinnaga kuni 60.00 absoluutkõrgusega ärihoonestuse rajamiseks. Detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigus on realiseeritud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad krundid alal, mille juhtfunktsioon on Sõbra tn 54 krundil kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, Sassi tn 19 krundil väikeelamu maa-ala. Planeeringuga tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks Sassi tn 19 krundil. Arvestades planeeritava ala asukohta, sh Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud, et

Turu tänava äärsed maa-alad on perspektiivselt reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ja arvestades asjaolu, et väikeelamumaa juhtfunktsioon ülejäänud alal säilib, ei ole ühe krundi osas maakasutuse juhtotstarbe muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, mistõttu ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Juurdepääsude kavandamisel on tagatud turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Standardikohane parkimisvõimalus on tagatud hoonestusega samal krundil. Krundi ei ole lubatud piirata piirdega. 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 liita Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 krundid, moodustades krundi Positsioon 1.

Sõbra tn 54 krundil paiknevale olemasolevale 2-korruselisele hooneosale on kavandatud pealeehitus maksimaalselt 60.00 absoluutkõrguseni.

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

- Büroohooned (12200);
- Kaubandus- ja teenindushooned (12300), va sõidukite teeninduse hoone (12332);
- 6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246).

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 ja sügavus. 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 järgib olemasoleva hoonestuse piire. Planeeritud pealeehituse hoonestusala on joonisel näidatud eraldi tingmargiga ja lisaks on näidatud pealeehituse võimalik paiknemine hoonestusalas.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev liikluslahendus ja juurdepääsud tagavad sujuva liikumise nii sõidukitele kui jalakäijatele. Olemasolev säilitatav juurdepääs kinnistule sõidukitega on jaotatud kahe juurdepääsu vahel (maapealsesse ja maa-alusesse parklasse), mis tagab väiksema liikluskoormuse juurdepääsudes ja parklates. Vabu parkimiskohti leidub piisavalt nii maapealses kui maa-aluses parklas kogu päeva jooksul. Kuna bussipeatus ja ka linnarataste parkla asuvad kinnistu vahetus läheduses, soodustab see büroohoone töötajate ja külastajate jalgsi liiklemist. Suveperioodil on rohkem näha jalgrattaid ka kinnistu jalgrattaparklas, aga ka seal ületab kohtade arv reaalse vajaduse.

Juurdepääs krundile sõidukitega on lahendatud kahest kohast Sõbra tänavalt (olemasolevad säilitatavad juurdepääsud) ja ühe juurdepääsuga Sassi tänavalt. Lisaks jääb olemasolev väljapääs parempöördega Turu tänavale. Olemasolevate juurdepääsude liikluskorralduse muuta ei planeerita. Planeeritavalt Sassi tänava juurdepääsult parklasse ja sealt välja pöörde sooritamisel piiranguid ei planeerita. Sassi tänavalt juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud seada kinnistule Sassi tänav T17 juurdepääsuservituut krundi Positsioon 1 kasuks.

Jalakäijate olemasolevad juurdepääsud ja liikumisteed säilivad. Juurde on planeeritud jalakäijate juurdepääs Sassi tänavalt hoone ja planeeritud parkla vahele.

Parkimine on ette nähtud krundisisiselt. Lisaks olemasolevatele 145 parkimiskohale on juurde kavandatud 42 parkimiskohta sõiduautodele ja 80 kohta jalgratastele. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus krundil selgub hoone juurdeehituse projekteerimise käigus, kui on selge hoone juurdeehituse täpne maht. Krundile kavandatud ehitise kasutamise otstarbeid on võimalik rakendada mahus, mis tagab normikohase parkimise.

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

| Ehitise kasutamise otstarve | Olemasolev /planeeritud brutopind | Parkimisnormatiiv | Normatiivsete kohtade arvutus | Olemasolev /planeeritud parkimis-kohtade arv | Jalgrattad (normatiiv /planeeritud) |
|-----------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|--|-------------------------------------|
| Asutused | 8856/2440 m ² | 1 parkimiskoht 60 m ² brutopinna kohta | 8856/60=147,6 2440/60=40,7 | 145/42 | 11296/100= 113 / 80 |

Planeeritud parkimiskohtade mõõdud on vastavad standardile – sõidukoha laius on 2,6 m või 2,7 m ja pikkus 5 m. Olemasolevate parkimiskohtade paigutust ei ole muudetud.

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. Olemasolev säilitatav kõrghaljastus kasvab moodustatava krundi Pos 1 lääne- ja idapoolse piiri ääres kokku 485 m² alal, moodustades 5,9% krundi pinnast. Planeeringuga on ette nähtud lisaks istutada krundile kõrghaljastust peamiselt krundi Pos 1 põhjapoolsesse osasse planeeritud parkla ümber ning lisaks mõned üksikpuud krundi lõunapoolse piiri äärde. Kokku on kavandatud juurdeistutatava kõrghaljastusega ala 357 m². Koos olemasoleva kõrghaljastusega katab krundi kõrghaljastus ca 842 m² suuruse ala, mis moodustab 10,3% krundi pinnast. Haljastuse täpne asukoht selgub projekteerimisel. Planeeringuga ette nähtud kõrghaljastus on prioriteetne ja edasised tegevused peavad vältima konfliktsituatsioonide tekkimist planeeritud kõrghaljastusega.

Planeeritava krundi ja Vaba tn 53 ning Sassi tn 17 ja Sassi tn 17a kruntide vahelisele piirile on kavandatud kuni 1,5 meetri kõrgune puidust piirdeaed, sarnaselt olemasolevale säilitatavale Sõbra tn 54 krundi piirdele Vaba tn 51 ja Vaba tn 53 kruntide poolisel piiril. Piirdeks peab olema plankaed, et parklat kasutatavate autode valgusvihud ei häiriks naabreid.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud pealeehituse projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on hoonel TP1.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

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

9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk 21.09.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/670 on planeeritav juurdeehitus ette nähtud veega varustada olemasoleva veetühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Selleks vajaliku hoonesisese veetorustiku asukoht määratakse edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevatest lähimatest tuletõrje hüdrantidest, mis asuvad Sõbra tänaval, Nõva 6 kinnistu kohal ja Vaba-Turu tänava ristmikul. AS Tartu Veevärk tagab veevõrgust vooluhulga 10 l/s.

9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Vastavalt AS Tartu Veevärk 21.09.2020 tehnilistele tingimustele nr INF/670 on planeeritava juurdeehituse reovesi ette nähtud juhtida kinnistul asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikku. Selleks vajaliku hoonesisese kanalisatsioonitorustiku asukoht määratakse edasisel projekteerimisel.

Olemasolevat toimivat sademevee juhtimise süsteemi Sõbra tn 54 kinnistul ei ole ette nähtud muuta. Sassi tn 19 kinnistule juurde planeeritud parkla sademevee eesvooluks on kavandatud Sassi tänav T17 sademeveetorustik. Planeeritud parklasse on kavandatud restkaevud ja kinnistuisene sademeveetorustik, mille kaudu sademevesi juhitakse nimetatud tänavatorustikku. Parkla sademevee puhastamiseks on kinnistule kavandatud liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis on ette nähtud planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Hoone projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Planeeritud torustike asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 07.10.2020 tehnilistele tingimustele nr 359559 on planeeritava juurdeehituse elektrivarustuse liitumispunktiks olemasolevad liitumispunktid, mis asuvad Sõbra tn 54 kinnistu nurgas asuvas „Ärimaja 452“ alajaamas. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga. Hoonesisene elektrikaablite asukoht määratakse edasisel projekteerimisel. Olemasolev Sassi tn 19 kinnistult läbi Sassi tn 17 kinnistu kuni Vaba tänavani kulgev elektri õhuliin on ette nähtud likvideerida (demonteerida).

9.4. Välisvalgustus

Sõbra tänaval ja Sassi tänav T17 kinnistul on olemas piisav tänavavalgustus, mida antud planeeringuga ei ole kavas muuta. Krundisise välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

9.5. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS 23.09.2020 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34256059 on planeeritava juurdeehituse sidega varustamiseks ette nähtud laiendada hoone sisevõrku juurdeehitatavasse alasse. Hoone sisevõrk ehitada CAT6 kaabliga. Planeeritavate kaablite mahud ja täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Telia Eesti AS-ga.

9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 08.09.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 160/20 on planeeritava juurdeehitusega hoonele lisanduv soojuskoormus planeeritud läbi olemasoleva mõõdusõlme. Hoone kaugküttepaigaldiste ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Krundil olemasolevas hoones on olemas prügiruum normidekohaste prügimahutitega, kus on võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Jäätmete äravedu on korraldatud vastavat õigust omava firmaga.

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

11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud hoone pealeehituse arhitektuur ja välisviimistlusmaterjalid peavad olema sarnased ja moodustama ühtse terviku olemasoleva hoonega.

Krunt on põhjapoolt kavandatud piirata kuni 1,5 meetri kõrguse puidust plankaiaga. Piirde asukoht on tähistatud põhijoonisel (joonis 4).

12. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

| Teeniv kinnisasi/isik | Valitsev kinnisasi/isik | Servituut |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Sassi tänav T17 | Pos 1 | Juurdepääsuservituut |

Juurdepääsuservituudi paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu realiseerimise eelduseks on servituudilepingu sõlmimine tagamaks juurdepääs planeeritud parklasse Sassi tänav T17 kinnistult.

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.