

Jõe tn 13 krundi detailplaneering

Tartu linn

ESKIIS



Töö nr: 1815DP1

Huvitatud isik: Brox Wood OÜ, FIE Olar Järvloo

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Tartu 2018

Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
1.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine	7
1.6. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	7
1.7. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	7
1.8. Liikluskorralduse põhimõtted	7
1.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	8
1.10. Tehnovõrgud.....	8
1.11. Kujad	8
1.12. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	8
1.13. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	9
1.14. Servituutide seadmise vajadus	9
1.15. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	9
1.16. Planeeringu elluviimine	9
2. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Karlova linnaosas Jõe tn 13 krundi suurusega 1348 m² ning osaliselt ümbritsevaid tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 0,5 ha.



— planeeringuala piir

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus kuni 7-korruselise hoone rajamiseks ja lahendada liikluskorraldus.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 09. jaanuari 2018. a korraldus nr 31 „Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeesia 24 OÜ 2016. a detsembris koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 1278-16.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.



1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m² asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänava vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub Jõe tn 13 krundil 2-korruseline ärihoone ehitisealuse pinnaga 177,6 m².

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub põhja suunast Jõe tänavalt. Krundil asub umbes 15 sõiduautot mahutav parkla. Krundi ümbritsevad igast küljest jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, suurim kõrguste vahe on u 2 m. Krundi läbivad elektrikaablid ja kanalisatsioonitoru.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Karlova linnaosas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jõe tn 13 krunt kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Detailplaneeringut koostamata on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25 % ulatuses, kuid detailplaneeringuga võib seda suurendada.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks.

Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Asustusüksusel EK7, kus asub Jõe tn 13 krunt, on maaala reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks. Jõe tn 13 hoone kõrguseks on lubatud kuni 7 korrust. Jõe tn 13 krundile on lubatud kavandada ümbritsevast eristuv domineeriv hoone, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga olulises liiklussõlmes. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas, samuti 7-korruselise hoone kavandamisel.

Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 1 Kontaktvööndi seosed.

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala on ümbritsetud olemasolevate ja kavandatud jalgratta- ja jalgteedega, mis suunduvad igas suunas. Planeeringuala läheduses asub mitmeid bussipeatuseid, mis võimaldab ühistranspordiga mugavalt liigelda kogu linna ulatuses. Lähim bussipeatus on u 80 m kaugusel asuv Jõe, kust väljuvad bussid nr 3, 9, 12, 13, 14, 17, 18, 20 ja 24. Veel asub 270 m kaugusel üks Silla peatustest (väljuvad bussid nr 2 ja 21 Kalevi tänava suunas), teine Silla peatus 350 m kaugusel (mööda jalgteed silla alt läbi) Sõpruse silla peal (väljuvad bussid 12 ja 13 Annelinna suunas) ning kolmas Silla peatus 350 m kaugusel (väljuvad bussid nr 5, 15, 16, 17 ja 24 Annelinna suunas). Samuti asub 350 m kaugusel Rebase peatus, kust väljuvad kesklinna suunas bussid nr 2 ja 22. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgrattaga, kuid mööda madala autoliikluse tihedusega Aleksandri tänavat on mugav ka kõndida – Riia-Aleksandri ristmik asub u 1 km kaugusel.

1.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta.

1.6. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 3 Põhijoonis. Ehitamine on lubatud joonisel 3 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

1.7. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Jõe tn 13 krundile on lubatud kavandada ümbritsevast eristuv domineeriv hoone, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga olulises liiklussõlmes. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringuga ei seata hoonele ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on lahendused, mis sobivad kokku arhitektuurivõistluse tulemusega ja hoonete esitatavate ohutusnõuetega.

Ala piirneb suure liiklussagedusega teedega, millest tuleneb märkimisväärne müra ning saastekoormus planeeritud krundile. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoonetes.

Sõidukite parkimine on kavandatud hoonestusala mahus. Lisaks on vaja lahendada hoone mahus abiruumid jalgrataste jms hoidmiseks.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused on esitatud joonisel 3 Põhijoonis.

1.8. Liikluskorralduse põhimõtted

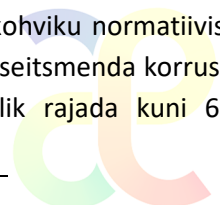
Juurdepääs krundile on planeeritud Turu tn T25 ja Aleksandri tänava ristumiskoha juurest nii, et tekib korrapärane 4-suunaline ristmik.

Planeeringus on näidatud planeeritavat krundi ümbritsev jalgratta- ja jalgteede kulgemine, mida täpsustatakse projekteerimise etapis. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteega tuleb lahendada jalg- ja/või jalgrattateede tasapinnas, sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on kavas lahendada krundisisest kehtiva standardi (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) alusel. Planeeringualal on põhjendatud rakendada linnakeskuse piirarve, sest see vastab planeeritud krundi iseloomule ja juurdepääsetavusele kõige paremini – planeeritud krunt asub eraldi korterelamutest ja eramutest, on väga hea kergliiklusteede võrgu ja ühistranspordi varustusega. Kavandatav hoone on hea vaadeldavuse ja domineeriva iseloomuga, kus elutegevus on palju intensiivsem ja mitmekesisem kui ülejäänud linnaalal, mis on linnakeskust iseloomustavateks näitajateks.

Joonisel 3 on esitatud kokku 68 parkimiskohta, mis asuvad hoone kolmel korrusel – kaks maa-alust parkimiskorrust ja üks maapealne (teisel korrusel) parkimiskorrus.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul restorani või kohviku normatiivist (1175/230=5), mille alusel on vajalik rajada kuni 5 parkimiskohta. Kolmanda kuni seitsmenda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist (5670/90=63), mille alusel on vajalik rajada kuni 63



parkimiskohta. Kokku vastavalt normatiivile on vajalik rajada kuni 68 parkimiskohta, mis mahuvad planeeritud parkimiskorrustele. Parkimiskohtade arvu ja paiknemist tuleb täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires ning hoonesiseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgratate parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud esimese korruse puhul restorani või kohviku normatiivist ($1175/100=12$), mille alusel on vajalik rajada 12 parkimiskohta. Kolmanda kuni seitsmenda korruse puhul on lähtutud asutuse normatiivist ($5670/150=38$), mille alusel on vajalik rajada kuni 38 parkimiskohta. Kokku vastavalt normatiivile on vajalik rajada 50 jalgratate parkimiskohta, mis mahuvad planeeritud parkimiskorrustele ja hoone sissepääsude juurde. Parkimiskohtade täpne arvu ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist.

Planeeringuala on hea ühistranspordiühendusega, bussipeatused asuvad vahetult planeeringuala läheduses. Planeeritud krundi kõrval asuvad nii olemasolevad kui ka planeeritavad jalgratta- ja jalgteed.

1.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavad olemasolevad okaspuud (kuused, lehised, mägimännid) jäävad kavandatavale hoonestusalale ning on planeeritud raiuda.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud kõrghaljastusega haljasala krundi lõunapoolsesse külge. Joonisel 3 on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Välialade projekteerimisse kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Prügikonteinerite asukoht on kavandatud parklasse sissesõidu tee lähetele, täpne asukoht määratakse hoone projektis.

1.10. Tehnovõrgud

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

1.11. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

1.12. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

1.13. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde hoone mahtu.

1.14. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Tehnovõrguliinide servituudivajadus lahendatakse edasisel planeerimisel, kuid ehitusõiguse täies ulatuses elluviimisel tuleb olemasolevad krundi läbivad võrgud ümber tõsta.

1.15. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

1.16. Planeeringu elluviimine

Planeeritava alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Planeeritud juurdepääsu koos ristmiku, kõnnitee ja tehnovõrkudega projekteerib, ehitab välja ja kannab sellest lähtuvad kulud Jõe tn 13 kinnistu arendaja.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.



2. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: *Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud: *Lahendatakse edasisel planeerimisel.*



3. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Kontaktvööndi seosed
2. Olemasolev olukord
3. Põhijoonis

