

Töö nr: 15.02.2019

# **Turu 63 krundi detailplaneeringu algatamise eskiis**

**Asukoht:** Tartu maakond, Tartu linn

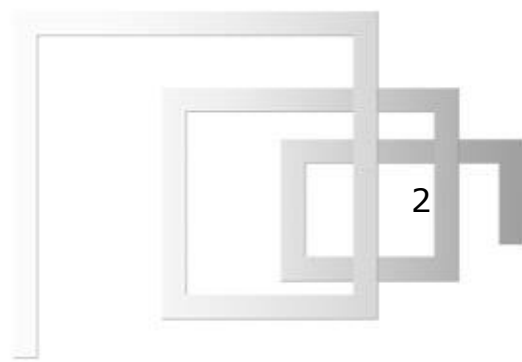
**Huvitatud isikud:** VVP KINNISVARA OÜ

**Planeerija:** Triin Kask

Tartu 2019

## SISUKORD

SISUKORD .....	2
1 SELETUSKIRI .....	3
1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	3
1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid .....	3
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 .....	9
1.10 Ehitistevahelised kujud .....	10
1.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	10
1.12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	11
1.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	12
1.14 Planeeringu elluviimise võimalused .....	13
2 JOONISED .....	14
2.1 Eskiisjoonis .....	14



# 1 SELETUSKIRI

---

## 1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse poolt 21.03.2019 nr 9-3.2/DP-19-002 sätestatud tingimused „Turu tn 63 krundi detailplaneeringu algatamise tingimused“.

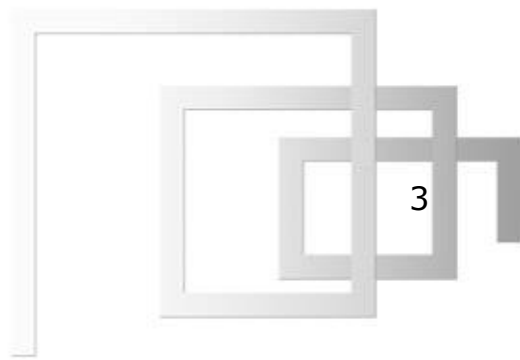
Eskiislahenduse koostamisel on kasutatud Maa-ameti geoportaali kaarti ja osaliselt OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 103 MA 31.12.2009) 2007. a. novembris möödistanud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-309-07) täpsusastmega M 1:500.

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.

## 1.2 Arvestamisele kuuluvad dokumendid

-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

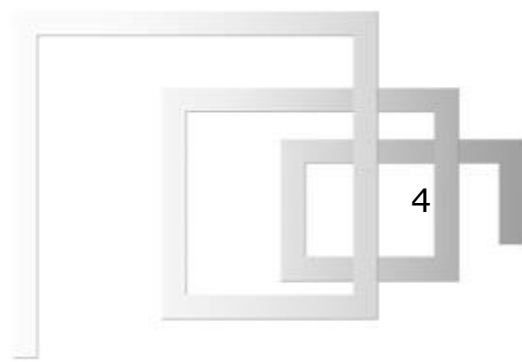
### **1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Ropka tööstuspiirkonnas krundil Turu tn 63 (kat 79511:007:0046). Krundi suurus on 6634 m<sup>2</sup> ja maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

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 m<sup>2</sup>, millest 2320 m<sup>2</sup> katab müügihall-laohoone, 72 m<sup>2</sup> laohoone ja 48 m<sup>2</sup> 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.



Alal kehtib hetkel Tartu Linnavalitsuse 01.09.2009. a korraldusega nr 958 kehtestatud Turu 63 krundi detailplaneering, mille antud uus planeering muudab kehtetuks.

#### **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 (joonis 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.



Joonis 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.

### **1.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

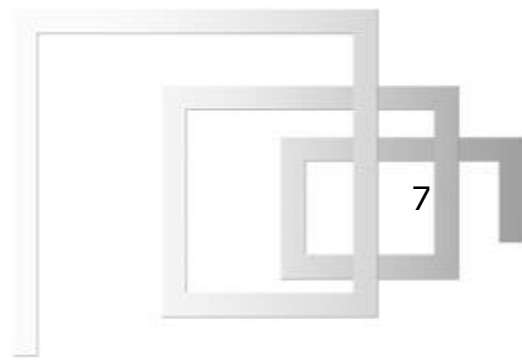
Planeeringuga säilitatakse olemasolevad krundipiirid.

### **1.6 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on näidatud eskiisjoonisel tabelis. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete suurim lubatud kõrgus.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ja olemasolevate ehitiste kasutamise otstarbed:

- 12332 – sõidukite teeninduse hoone
- 12339 – muu teenindushoone
- 12310 – kaubandushooned
- 12619 – Muu meelelahutushoone
- 12520 – hoidlad ja laohooned



## 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 eskiisjoonisel.

Hoonestusala määramisel on arvestatud planeeringualale ulatuva kõrgepinge õhuliini 25 m kaitsevööndiga. Lisaks on hoonestusala piiritlemisel arvestatud olemasoleva juurdepääsutee asukohaga ning Turu tänava äärse väljakujunenud ehitusjoonega.

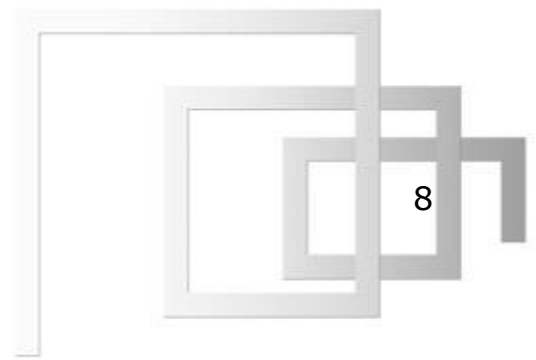
## 1.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolevad sissesõidud on Turu tänavalt ja Meisli tänavalt. Mõlemast on lubatud nii parem- kui vaskepöörded ning mõlemad on kahesuunalised. Krundisisest toimib liiklus peamiselt tankla ümber (eskiisjoonisel 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.

Tabel 2. Arvutusliku auto vähimad välised pöörderaadiused (m)

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

Täpne krundisisene liikluskorraldus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.





Parkimine lahendatakse krundisiseselt maapealse parkimisena. Eskiisjoonisel on näidatud põhimõtteline parkimislahendus. Parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud „Linnatänavad“ standardis EVS 843:2016 toodud parkimisnormatiividest, millest tulenevalt tuleb tagada normile vastav parkimiskohtade arv, mis antud planeeringu puhul tuleb umbes 31 kohta. Parkimiskohtade arvutus on tabelis 3.

Tabel 3. Parkimiskohtade arvutus

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Ehitise suletud brutopind (m <sup>2</sup> )	max Sõiduautode parkimisnormatiiv ja kohtade arv
Müügihall-laohoone: 50% ladu 50% kauplus	äärelinn	3214	1/250=6,4 kohta 1/100=16 kohta
Laohoone	äärelinn	72	1/250=0,3 kohta
Tankla	äärelinn	150	1/20=7,5 kohta

Jalgrataste parkimisalasid eskiisjoonis ei kajasta, kuid kõige otstarbekam oleks need paigutada hoone lääneküljes asuvate sissepääsude kõrvale.

Jalgrattaparklad ja jalgrataste täpne parkimiskohtade arv lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Aluseks tuleb võtta EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“ (vt Lisad).

### 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 istutada puud, aga kui õhuliin säilib, istutada puud võrguvaldaja nõusolekul lõunapoolsele haljaribale.

Haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud eskiisjoonisel. Näidatud lahendus ühtib ka Taru linna üldplaneeringu rohevõrgustiku lahendusega, mis näeb antud kohtadesse ette üherealise tänavahaljastuse ning antud lahenduses on kõrghaljastuse osakaal täpselt 10 % kogu krundi pindalast.

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

### **1.10 Ehitistevahelised kujad**

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 8 m kaugusele.

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 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

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.

### **1.12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurinõuete sedmisel arvestatakse Tartu linna üldplaneeringus välja toodud nõuetega:

- Hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed 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. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.
- Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

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

### 1.13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

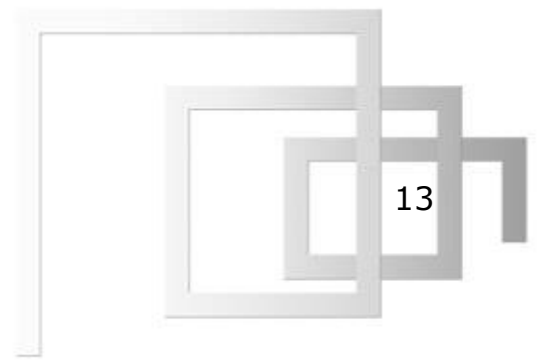
Äri- ja tööstuspiirkondade keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- Tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustatus, 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 piirdeaiaaga;
- 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.

### **1.14 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.

Planeeringu elluviimiseks tuleb algselt saada Tartu Linnavalitsusest positiivne otsus detailplaneeringu algatamise kohta.



## 2 JOONISED

---

### 2.1 Eskiisjoonis

