

**TARTU LINNAVALITSUSE  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND**

# **Turu 49 krundi detailplaneering**

**I KÖIDE  
SELETUSKIRI JA JOONISED**

**Juhataja:  
Urmas Ahven**

**Koostaja:  
Jaana Hämarik  
Planeeringuteenistuse planeerija**

**TARTU 2006**

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID .....	3
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	3
4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	5
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	5
5.2. Kruntide ehitusõigus .....	5
5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine .....	6
5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted .....	6
5.5. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded .....	7
5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	7
5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	8
5.8.1. Üldosa .....	8
5.8.2. Elektrivarustus .....	8
5.8.3. Soojavarustus .....	8
5.8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon. Vihmavesi .....	8
5.8.5. Gaasivarustus .....	8
5.8.6. Tänavavalgustus .....	8
5.8.7. Telefoniside .....	8
5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	9
5.10. Servituutide vajaduse määramine .....	9
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	9
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus .....	10
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	11
7. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	12
8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	13
Linnamajanduse osakonna kooskõlastusleht .....	14
Tartumaa Tervisekaitsetalituse kooskõlastusleht .....	15
Tartumaa Keskkonnateenistuse kooskõlastuskiri .....	16

### JOONISED JA KAARDID

Joonis 1: Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000.....	20
Kaart 2: Olemasolev olukord	M 1 : 1000.....	21
Joonis 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2000.....	22
Kaart 4: Planeeringu põhikaart	M 1 : 1000.....	23
Kaart 5: Maakasutuse ja kitsendused	M 1 : 1000.....	24
Kaart 6: Tehnovõrgud	M 1 : 1000.....	25

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 22. augusti 2006. a korraldusega nr 1267 kinnitatud Turu 49 krundi detailplaneeringu lähteülesanne nr LÜ-078-2006.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Turu 49 krundi baasil äri- ja tootmishoonete kruntide moodustamine vahetuskruntide loomise eesmärgil ning jäätmehoidla krundi moodustamine jäätmehoidla rajamiseks, kruntidele ehitusõiguse määramine ning parkimise- ja liikluskorralduse lahendamine.

## 2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- Tartu Linnavalitsuse 21.12.2004. a korraldusega nr 2107 kehtestatud krundi Tähe 114b detailplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 22.05.003. a. otsusega nr 143 kehtestatud Sepa 21, 21a; Turu 45b ja 45c kruntide detailplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 21.11.2002.a. otsusega nr 28 kehtestatud kruntide Turu 47 ja 51 detailplaneering.
- Tartu Linnavolikogu 11.05.2000. a. otsusega nr 129 kehtestatud Ringtee 26, Ringtee 12a, Tähe 116a, Tähe 116b ja Tähe 116c ala detailplaneering.
- Ropka tööstussõlme II ehitusjärjekorra generaalplaani skeem 1979/ 80.

Detailplaneeringu koostamise alusplaan on koostatud geoarhiivi andmete põhjal täpsusastmetega M 1:500 ja M 1:2000.

## 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala paikneb Tartu linna lõunaosas, Ropka Tööstusrajoonis Turu ja Tähe tänavate vahelisel alal. Planeeringuala haarab krundi Turu 49 ja Tähe 114L ning osaliselt Turu ja Tähe tänava koridori. Ümberkaudsed krundid on hoonestatud eriilmeliste büroo- ja tootmishoonetega. Välisviimistluses on kasutatud nii silikaattellist, profiilplekki kui krohvi. Hooned on peamiselt ühe- kuni kolmekorruselised, peamiselt lamekatusega. Kruntide piiretena on kasutatud nii võrk-, plekk- kui betoonaedu. Haljastuse osakaal on minimaalne.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väike- ja äriettevõtete maa. Lubatud tootmismaa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest ja ärimaa 40-60% krundi kasutamise sihtotstarbest. Planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Krundi lõunapoolsele, seni jätkuvalt riigi omandis olevale maa-alale (krunt Tähe 114L) on ette nähtud veotänaava rajamine.

Juurdepääsud planeeritavale alale on lahendatavad Turu ja Tähe tänavatelt ning perspektiivselt tänavalt planeeringuala põhjaosas. Juurdepääsu rajamiseks Turu ja Tähe tänavalt on vajalik eelnevalt üldplaneeringu kohase veotänaava rajamine. Kruntidele otsema juurdepääsu rajamiseks näeb planeeringulahendus ette ühendustänaava rajamise ala põhjaosas olevalt perspektiivselt tänavalt.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on graafiliselt esitatud joonisel 3.

#### 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualale jääb krunt Turu 49 ja jätkuvalt riigi omandis olev maa, krunt Tähe 114L. Turu 49 on hoonestamata ja valdavalt heakorrastamata maa-ala. Põhjaosas kasvab kõrghaljastust.

Tartu linnale kuuluva krundi Turu 49 pindala on 39 761 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarbeks 100% tootmishoonete maa. Jätkuvalt riigi omandis oleva Tähe 114L krundi suurus on 19 873 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve on 100% üldmaa.

Planeeringuala lõunapiiri läbib OÜ Põhivõrgu Tartu-Tööstuse-Anne 110 kV õhuliin, mille kaitsevööndi laius liini teljest mõlemale poole on 25 m.



Vaade Turu põik lõigult Turu 49 krundi lõunaosale.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 2.

## 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendus näeb ette Turu 49 krundi jaotamise seitsmeks: üks jäätmehoidla sihtotstarbega krunt, viis äri- ja tootmishoonete maa sihtotstarbega krunti ning üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Jätkuvalt riigi omandis olevast maast, krundist Tähe 114L on moodustatud kolm krunti: pos 7 äri- ja tootmishoonete maa sihtotstarbega ning pos-d 8 ja 10 transpordimaa sihtotstarbega. Pos 8 krunt on kavandatud parklaks.

Kruntideks jaotamine on toodud põhikaardil ja jaotuse koondtabel maakasutuse kaardil.

### 5.2. Kruntide ehitusõigus

Ehitusõigus antakse jäätmehoidla rajamiseks ning kuue äri- ja tootmisettevõtte funktsiooniga kruntide hoonestamiseks. Ehitusõiguse tabel on toodud põhikaardil.

Planeeritava jäätmehoidla maa sihtotstarbega krundi (pos 1) ehitise kasutamise otstarve on:

- jäätmehoidla – 12748.

Planeeritavate äri- ja tootmishoonete maa kruntide (pos-d 2-7) ehitiste kasutamise otstarbed on:

- büroo- ja administratiivhooned (12200);
- jaekaubandushooned (12310);
- teenindushooned (12330);
- tööstus (v.a rasketööstus)- ja laohooned (12500).

Pos 8 transpordimaa krundi kasutamise otstarve on:

- parkla (21126).

Pos-de 9 ja 10 transpordimaa kruntide kasutamise otstarbed on:

- tänavad ja teed (21120).

Ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 «Ehitise kasutamise otstarvete loetelu».

### **5.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine**

Hoonestusalad on kõikide kruntide puhul määratud tänava maa-alast 15 m kauguselt (kohustusliku ehitusjoonega) ja mujalt krundipiiridelt 5 m kauguselt. Hoonestusala on tänavast antud kaugemale põhjusel, et tänava poole saaks rajada ettevõtete ja äride klientide parklad. Hoonestusalad on antud maksimaalsed, et tagada erinevate kasutusotstarvete ja konfiguratsioonidega hoonete püstitamine. Hoonestusalasse püstitada hooneid vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusalasse võib rajada ka parklaid ja istutada puid ning põõsaid. Pos 1 hoonestusala määramisel on arvestatud võimalusega maksimaalselt säilitada põhjaosas olevat kõrghaljastust.

Hoonestusalad ja sidumine krundipiiridega on näidatud põhikaardil.

### **5.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs planeeritavale alale on võimalik lahendada Turu, Tähe ja planeeringuala põhjaosas olevalt perspektiivselt tänavalt. Lahendusega on ette nähtud uue juurdepääsutee (pos 9) ja veotänav (pos 10) rajamine.

Pos 9 tänav on ette nähtud 6,7 m laiuse sõiduteega ja kahepoolse 2 m laiuste kõnniteedega. Tänav idapoolsele 2,5 m laiusele haljasribale on kavandatud puud.

Üldplaneeringus ette nähtud veotänav (pos 10) parameetrid on järgmised (v.a pos 9 lõigus, mis pikeneb pos-le 10): sõidutee 7,5 m, 2,5 m ja 3,5 m laiused kõnniteed (3,5 laiust kõnniteed on võimalik kasutada kergliiklusteena), põhjapoolne haljasriba 5 m, lõunapoolne 3,8 m. Tänavakoridori elementide planeerimisel on lähtutud 1997. a AS-i K & H poolt koostatud Turu põik ühendustee tööprojekti korrektuurist (97-E-08). Tänav väljaehitamisel peale õhuliini likvideerimist tuleb mõlemale haljasribale istutada puud. Õhuliini säilimise korral istutada puud võrguvaldaja nõusolekul lõunapoolsele haljaribale. Tänav gabariite on lubatud projekteerimise käigus muuta.

Turu tn ristmik on perspektiivis foorreguleeritav eraldatud pöörderadadega.

Tabelis 1 (lk 7) on toodud parkimisarvutus maksimaalse ehitusõiguse korral.

Sõidusuunad, kõnniteed, juurdepääsud kruntidele ja tänavate ristlõiked on märgitud põhikaardile.

## Parkimisarvutus

Tabel 1

1	2	3	4	5	6	7
Pos nr	Sihtotstarve	Ehitusalune pindala	Korruselisus	Ä parkimine	Th parkimine	Kokku
1	100% J	Max 1500 m <sup>2</sup>	J 2 k			20 kohta
2	50%Ä; 50%Th	max 2200 m <sup>2</sup>	Ä 3 k; Th 2 k	41 kohta	15 kohta	56 kohta
3	50%Ä; 50%Th	max 2200 m <sup>2</sup>	Ä 3 k; Th 2 k	41 kohta	15 kohta	56 kohta
4	50%Ä; 50%Th	max 2500 m <sup>2</sup>	Ä 3 k; Th 2 k	47 kohta	17 kohta	64 kohta
5	50%Ä; 50%Th	max 2000 m <sup>2</sup>	Ä 3 k; Th 2 k	38 kohta	13 kohta	51 kohta
6	50%Ä; 50%Th	max 2100 m <sup>2</sup>	Ä 3 k; Th 2 k	39 kohta	14 kohta	58 kohta
7	50%Ä; 50%Th	max 1400 m <sup>2</sup>	Ä 3 k; Th 2 k	26 kohta	9 kohta	35 kohta
8	100% L	-	-	-	-	-
9	100% L	-	-	-	-	-
10	100% L	-	-	-	-	-

Ärimaa krundi parkimise arvutus:  $5^*=(3^*/2) \times 3/80$

Tootmishoonete maa krundi parkimise arvutus:  $6^*=(3^*/2) \times 2/150$

\*tabeli nr

### 5.5. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt EPN 10.1 tabelile 8 ja Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Pos-I 1 on minimaalseks tulepüsivusklassiks määratud TP-3 ja Pos-del 2-7 TP-2. Hoonestusalad on määratud arvestusega, et naaberkrundi hooned ei ole võimalik püstitada lähemale kui 8 m (minimaalne võimalik kaugus hoonestusalasse ehitamisel saab olla 10 m).

### 5.6. Arhitektuurinõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud põhilised arhitektuurinõuded hoonestatavate kruntide ehitistele. Arhitektuursed näitajad on esitatud põhikaardil. Välisviimistluses on keelatud profiipleki kasutamine. Arhitektuursed projektid kooskõlastada arhitektuuriteenistusega eskiisi staadiumis.

### 5.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Hoonestatavate kruntide maapind on vajalik tasandada. Maapinna kõrguste vahemikud kruntide kaupa on järgmised: (lahendatakse edasise planeerimise käigus)

Pos 1 –

Pos 2 –

Pos 3 –

Pos 4 –

Pos 5 –

Pos 6 –

Pos 7 –

Pos 8 – ei ole hoonestatav, aga kõrgusmärk tuleb ikka anda

Tänaava kõrgusmärgid (pos 9 ja pos 10) on antud põhikaardil.

Hoonestusest ja parkimisaladest vabad pinnad näha ette haljastatavatena. Parkimisplatside liigendamisel kasutada kõrghaljastust. Kõrghaljastust näha ette ca 10% krundi kogupinnast. Pos-de 1 ja 4 hoonestamisel arvestada krundil kasvava kõrghaljastusega. Maksimaalselt tuleb säilitada üksikud väärtuslikud puud.

Ühepoolne allee on ette nähtud juurdepääsutee (pos 9) idapoolle. Üldplaneeringu kohase veotäna kahepoolne ääristamine alleepuudega sõltub õhuliini likvideerimisest või võrguvaldaja nõusolekust puude istutamiseks.

## **5.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### **5.8.1. Üldosa**

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud jäätmeoidla krundi ning äri- ja tootmishoonete kruntide insenerivõrkudega varustamine. Tabelis 2 (lk x) on toodud tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel.

Tehnovõrkude lahendus on antud kaardil 6.

### **5.8.2. Elektrivarustus**

### **5.8.3. Soojavarustus**

### **5.8.4. Veevarustus ja kanalisatsioon. Vihmavesi**

### **5.8.5. Gaasivarustus**

### **5.8.6. Tänavavalgustus**

### **5.8.7. Telefoniside**

## **Tehnovõrkude rajamise vajadus**

Tabel 2

Trass	Pos 1	Pos 2	Pos 3	Pos 4	Pos 5	Pos 6	Pos 7
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------



<b>Veetrass</b>							
<b>Kanalisatsiooni trass</b>							
<b>Gaasitrass</b>							
<b>Elektrikaabel, sh tänavavalgustuseks</b>							
<b>Sidetrass</b>							
<b>Soojatrass</b>							

### **5.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Keskkonnamõjude hindamise teostamise vajalikkus määrata jäätmejaama projekti koostamise staadiumis.

### **5.10. Nõuded jäätmeoidla projekteerimiseks**

Jäätmeoidla kavandada vastu võtma järgmisi jäätmeid:

- elektroonikaromud – hoonesse hakatakse paigutatama konteinerid eri liiki elektroonikaromude jaoks;
- ohtlikud jäätmed (akud, õlijäätmed, värvijäätmed, ravimid, saastunud pakendid, kemikaalid jms) – hoonesse paigaldatakse konteinerid eri liiki ohtlike jäätmete jaoks;
- suuremõõtmelised esemed (mööbel) – konteinereid ei paigaldata.

Jäätmeoidla territooriumile näha ette konteinerite asukohad järgmiste jäätmeliikide jaoks:

- metall;
- klaaspakend;
- segapakend;
- vanapaber;
- ehitusjäätmed;
- vanarehvid;
- oksad, lehed;
- plastik;
- vms.

Jäätmeoidla territooriumi üldine jaotus:

- **Jäätmeoidla hoone** (laoruumid, õppeklass, olmeruumid, tööruumid).
- **Jäätmeoidla territoorium**

### **5.11. Servituutide vajaduse määramine**

Selgub edasisel planeerimisel.

### **5.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel

arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus (jäätmeoidla territooriumi valgustus, tänavate valgustus);
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- eraala selge eristamine piiretega;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- valgustus (parkimisalade ja asutuste sissepääsude valgustamine);
- piiratud juurdepääs võõrastele (peale asutuse sulgemist, tööpäeva lõppu);
- üldkasutatavate teede selge eristamine;
- sissepääsude piiramine ainult kasutajatele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed;
- suunaviidad (asutuste reklaamid, suunanööled aadressidega tänavatelt kruntide leidmiseks).

### ***5.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus***

Planeeringuala lõunapiiri läbib OÜ Põhivõrgu Tartu-Tööstuse-Anne 110 kV õhuliin, mille kaitsevööndi laius liini teljest mõlemale poole on 25 m.

Kaitsevöönd on kantud põhi- ning maakasutuse ja kitsenduste kaardile.

## **6. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED JA PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks krundi jagamisele, planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Keskkonnamõjude hindamise teostamise vajalikkus määrata jäätmejaama projekti koostamise staadiumis.

Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundiomaniku/valdaja poolt kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Juurdepääsu tänav (pos 9) koos tänavavalgustuse, haljastuse ja vihmaveekanaliseerimisega rajatakse kohaliku omavalitsuse poolt vastavalt ehitusseaduse §-le 13. Perspektiivne veotänav (pos 10) ehitatakse välja kohaliku omavalitsuse poolt vastavalt ehitusseaduse §-le 13 kas peale kõrgepingeliini likvideerimist või kõrgepingeliini valdajaga kokkuleppel (selgub edaspidisel planeerimisel koostöös võrguettevõttega).

Pos 9 juurdepääsu tänava projekteerimisel pöörata tähelepanu, et tänava rajamiseks on vajalik lammutada Turu 49 ja Sepa 23T kruntide vaheline betoonpiire.

## 7. KOOSKÖLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Arhitektuuri ja ehituse osakond				-
Linnamajanduse osakond				
Tartu Tervisekaitsetalitus				-
Lõuna-Eesti Päästkeskus				
Tartumaa Keskkonnateenistus				

## 8. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL