

Töö nr 1650DP07

A – 1650



Tellijä: AS Vennad-Dahl

Asukoht: Tartu linn

# Jalaka 60 krundi detailplaneering

## I köide - planeering

Projektbüroo juhataja	Olev Saago .....
Planeerija	Karin Bachmann.....
Tellijä	Rainer Erendi.....

Tartu

2008

## Sisukord

1.	<i>Detailplaneeringuala asukoht ja koostamise alus</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu eesmärk</i>	3
3.	<i>Arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud ja muud dokumendid</i>	3
4.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	3
<b>4.1.</b>	<b>Alusplaan. Olemasoleva olukorra iseloomustus.</b>	<b>3</b>
<b>4.2.</b>	<b>Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>3</b>
<b>4.3.</b>	<b>Krundi planeeritavad ehitusõigused</b>	<b>4</b>
<b>4.4.</b>	<b>Kruntideks jaotamine</b>	<b>4</b>
<b>4.5.</b>	<b>Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted</b>	<b>5</b>
<b>4.6.</b>	<b>Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad</b>	<b>5</b>
4.6.1.	Üldosa	5
4.6.2.	Joogi- ja tuletõrjevee varustus	5
4.6.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	6
4.6.4.	Elektrivõrk	6
4.6.5.	Telekommunikatsioonivõrk	6
4.6.6.	Soojavarustus	7
<b>4.7.</b>	<b>Arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>7</b>
<b>4.8.</b>	<b>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</b>	<b>7</b>
<b>4.9.</b>	<b>Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks</b>	<b>8</b>
<b>4.10.</b>	<b>Servituutide vajadus</b>	<b>8</b>
<b>4.11.</b>	<b>Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine</b>	<b>8</b>
<b>4.12.</b>	<b>Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine</b>	<b>10</b>
<b>4.13.</b>	<b>Planeeringu realiseerimise võimalused</b>	<b>10</b>
5.	<i>Koostöö planeeringu koostamisel</i>	12
6.	<i>Kooskõlastused</i>	13
	<b>Joonis 1 - Asukohaskeem</b>	<b>14</b>
	<b>Joonis 2 – Olemasolev olukord</b>	<b>14</b>
	<b>Joonis 3 – Põhijoonis</b>	<b>14</b>
	<b>Joonis 4 – Tehnovõrgud</b>	<b>14</b>
7.	<i>Lisad</i>	15

## **1. Detailplaneeringuala asukoht ja koostamise alus**

Planeeritav ala asub Tartu linnas.

Jalaka 60 detailplaneeringu tellija on AS Vennad-Dahl.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 19.12.2006 korraldus nr 1895 „Jalaka 60 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

## **2. Detailplaneeringu eesmärk**

Detailplaneeringu eesmärgiks on krundile 2-korruselise lao- ja büroohoone rajamine. Planeeritava ala suurus on ca 12 380 m<sup>2</sup>.

## **3. Arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud ja muud dokumendid**

- Tartu linna üldplaneering (2006)

## **4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek**

### ***4.1. Alusplaani. Olemasoleva olukorra iseloomustus.***

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ EOMap, 2006. a koostatud, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr 26T020). Töös on kasutatud ka geodeetilist alust nr S268 (AS KOBRA). Planeeritava ala suurus on ca 12 380 m<sup>2</sup>. Alal asub 1 büroohoone-ladu, parkla. Krundi pindala on 8703 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve tootmishoonete maa.

### ***4.2. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed***

Planeeritava ala kontaktvöönd on Ropka tööstusrajoon. Piirkonnale, kus planeeritud ala asub, toimub juurdepääs tiheda liiklusega Sepa tänavalt, krundile Jalaka tänavalt. Hetkel sõidetakse Jalaka 60A ja 60B kruntidele üle planeeritud ala; 60B osas kehtib kinnisturaamatusse kantud teeservituut.

### 4.3. Krundi planeeritavad ehitusõigused

Planeeringus on uue hoone ehitamiseks näidatud hoonestusala, mis on suurem, kui tegelik lubatav hoone suurus. See võimaldab vabamalt valida hoonele asukohta. Kohustusliku ehitusjoone määramise vajadus puudub.

Ülevaate planeeritaval alal asuvate kruntide planeeritavast ehitusõigusest annab tabel 1.

**Tabel 1 Krundi ehitusõigus**

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoone suurim lubatud ehitusalune pindala	Hoone lubatud kõrgus, korruselisus	Hoonete arv krundil
Jalaka 60	8703 m <sup>2</sup>	80% T 20% Ä	3000 m <sup>2</sup>	14m, 2 korrust	2

003 T – tootmismaa;  
002 Ä – ärimaa;

Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 Tabelis 2.

**Tabel 2 Lubatud ehitise kasutamise otstarbed**

Kood	Ehitise kasutamise otstarve
12201	Büroohoone
12203	Administratiivhoone
12500	Tööstus- ja laohooned
12520	Hoidlad ja laohooned, välja arvatud põllumajanduslikud laohooned

### 4.4. Kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundipiire ei muudeta.

**Tabel 3 Maakasutuse bilansi koondtabel**

Aadress	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Planeeringueelne maakasutuse sihtotstarve	Planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve
Jalaka 60	8703 m <sup>2</sup>	8703 m <sup>2</sup>	100% tootmishoonete maa	20% ärimaa 80% tootmismaa

## 4.5. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Ladu-büroohoone juurde on kavandatud normile ja vajadusele vastav parkimine. Parkimisarvutus on alljärgnev:

Ehitise liik	Ehitise asukoht	Normijärgne parkimisvajadus
Uus väikese külastajate arvuga asutus (20%)	äärelinn	1/80m <sup>2</sup> <b>Jalaka 60 – 400 m<sup>2</sup></b> <b>Vajalik kohtade arv – 5</b> <b>Planeeritud kohti – 5</b>
Tööstusettevõtte ja ladu (80%)	äärelinn	1/150m <sup>2</sup> <b>Jalaka 60 – 2600 m<sup>2</sup></b> <b>Vajalik kohtade arv – 17</b> <b>Planeeritud kohti – 17 (sh 2 pakiautodele)</b>
Olemasolev, tööstusettevõtte-ladu	äärelinn	1/150m <sup>2</sup> <b>Jalaka 60 – 870 m<sup>2</sup></b> <b>Vajalik kohtade arv – 5</b> <b>Planeeritud kohti – 5</b>

Krundisisene liiklus toimub ümber rajatava hoone.

Parkla tuleb rajada kõvakattega, sademevee immutamine ei ole lubatud.

Jalaka tänavale on näidatud kavandatavad kõnni- ja sõidutee laiused. Täpne paigutus jms lahendatakse projektiga. Kõnniteede laius on 3m, sõiduteel 7m.

## 4.6. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

### 4.6.1. Üldosa

Kruntidel asuvad torustikud kuuluvad kruntide valdajatele. Teisel kinnistul asuvatele tehnovõrguliinidele tuleb seada valdajate kasuks servituudid. Ühiskasutatavate torustike eksploateerimise ja haldamise osas peavad kruntide valdajad omavahel kokku leppima.

### 4.6.2. Joogi- ja tuletõrjevee varustus

Kinnistul puudub käesoleval ajal iseseisev Tartu linna ühisveevõrgust rajatud veeühendustorustik ning kliendileping AS-ga Tartu Veevärk. Kinnistul asuva hoone veevarustus tagatakse krunte läbivast veetorustikust, mis kuulub kruntide valdajatele.

Kinnistule on planeeritud iseseisev veeühendus Jalaka tn veemagistraalist DN200. Hoonestusala läbiv veetorustik tuleb hoonestusala alt välja, ümber tõsta. Nende torustike toitel olevad tarbijad peavad rajama tänavatorustikest iseseisvad veeühendused. Jalaka 60 kinnistu piirile paigaldatakse iseseisev veemõõdukaev.

Uus torustik on paigaldatud teeservituudi koridori.

krundile Jalaka 60A tuleb rajada iseseisev veeühendus Jalaka tn veemagistraalist DN200.

Jalaka 60 krundi juurde tänava-maalalale haljasalale on planeeritud kaks tuletõrjehüdranti.

#### **4.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Hetkel voolab reovesi Ringtee 27A krundil olevasse torustikku. Planeeringuga on lubatud säilitada senine situatsioon ja antud ka uus võimalik lahendus (vt allpool).

Planeeringualal on ette nähtud lahkvoolne kanalisatsioon. Reovesi on ette nähtud juhtida kehtivas Jalaka 60b kinnistu detailplaneeringus antud määratud kanalisatsioonitorustikku. Teise kinnistu ulatuses tuleb torustikule seada servituudid.

Sademevesi on juhitud kehtiva Jalaka 60b detailplaneeringuga määratud lahendusele vastavalt Jalaka 60b krundil asuvasse sademeveetorustikku. Krundipiirile on planeeritud õlipüüdur. Sademevee kanaliseerimise eelduseks on sademeveekanaliseerimise toru tekkimine Ringtee ja Tähe tänavale.

#### **4.6.4. Elektrivõrk**

Planeeritava hoone objektide elektrivarustus on ette nähtud liitumispunktist, mis jääb Furgooni alajaama 0,4 kV jaotlasse. Toide on ette nähtud maakaabliga liitumispunktist krundi piirile planeeritud transiitkappi, millelt hargneb toide edasi objektidele.

#### **4.6.5. Telekommunikatsioonivõrk**

Lahendatud vastavalt Elioni tehnilistele tingimustele nr 6224851.

Kaablikanalisisatsioon on ette nähtud alates Elioni Jalaka tänava kaablikanalisisatsioonist planeeritud büroohooneni. Olemasolevasse kanalisatsiooni paigaldatakse uus kaabel alates Ringtee RSS-ist Ringtee 33 Jalaka 60 uude hoonesse.

#### 4.6.6. Soojavarustus

Lahendus koostatud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 61/07. Soojavarustus on lahendatud Jalaka tn soojustorustikust, soojuskambri 21-K-02/2. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna.

### 4.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava ehitise arhitektuurinõuetest annab ülevaate tabel 4.

Tabel 4 Arhitektuurinõuded ehitistele

Aadress	Hoone suurim lubatud korruselisus	Hoone katusekalle vahemik	Hoone katusekatte materjalid	Välisviimistluse materjalid	Kohustuslik ehitusjoon, piirdeaiad. Tulepüsivusklass.
Jalaka 60	2	vaba	vaba	Kasutada ajas püsivaid ja vääriskaid materjale. Profiilpleki kasutamine ei ole lubatud.	Mitte kasutada tüüpprojekte. Kohustuslikku ehitusjoont ei ole määratud. Piirdeiaia kõrgus mitte üle 1.8 m. TP 2

### 4.8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud krundil on vastavalt Tartu Linnavalituse seisukohtadele kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast 10%. Krundil on määratud ala, kuhu tuleb istutada puud. Liikide osas on antud soovitusel.

Suurimale rohealale (üle 300 m<sup>2</sup>) tuleb puud istutada sirgetes ridades, mis sel viisil rõhutaks kogu ala tööstuslikku ja tehiskliku iseloomu. Näiteks võib liikidena kasutada ka kõrgemaid lõhnavaid põõsaid (sirel, kibuvits) istutades nad 3m vahedega (ca 35 tk alale) ja jättes vabalt kasvama (ilma pühamata).

Puuliikidest võiks kasutada pihlakat, pooppuud, õunapuud. Istutada 4-5 m vahedega (ca 18-20 tk kogu alale).

Kontorihoone tagune ja kõrvalalad tuleb haljastada vertikaalselt ehk siis ronitaimedega. Krundi piirab sellest küljest vana meeleolukalt roostes metallaed – rohelised ronitaimed tõstaksid esile tööstuspiirkonnale omaseid rohmakalt esinduslikke kujundusdetalle.

Piirete ja haljastuse lahendus tuleb esitada arhitektuurse projekti staadiumis eskiislahendusena koos lahendust selgitavate vaadetega.

#### ***4.9. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks***

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kruntide piires kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Parkimisplats on vaja maapinnareostuse vältimiseks katta kõvakattega ning krundi parklast lähtuv sadevesi tuleb enne kanalisatsiooni suunamist juhtida läbi õlipüüduuri

#### ***4.10. Servituutide vajadus***

Kehtiva servituudi muutmise vajadust planeeringus ette ei nähta.

#### ***4.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine***

Kuritegevuse riskide minimiseerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;

selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;

territoriaalsus;

erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.



Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

jälgitavus (video- ja naabrivalve);

atraktiivsed materjalid, värvid;

kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid jne).

#### ***4.12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine***

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse krundi igakordsete omanike poolt.

#### ***4.13. Planeeringu realiseerimise võimalused***

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul.

Tänavatelt kruntidele juurdepääsud ehitatakse välja hilisemate kokkulepete alusel.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Haljastus tuleb lahendada parkla- ja teede-tänavate projekti mahus eraldi osana.



Hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on kirjalikud kokkulepped sademeveekanaliseerimise väljaehitamise kohta.

Hoone kasutusloa väljastamise eeltingimuseks on planeeringus ette nähtud ja projektis täpsustatud haljastuse (sh kõrghaljastuse) projektikohane rajamine.

## 5. Koostöö planeeringu koostamisel (skaneeritud)

AS-i Tartu Veevärk poolt  
ÜLE VAADATUD

"23" dt..... 2008 a. nr. 38



KOOSKÖLASTATUD 7584

OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond  
"15" dt. dt. alikiri .....  
TINGIMUSTEL: tööprojektil  
koostöö teostada Tartu piirkonnast

Enn Kitsnik  
juhtivspetsialist  
Tartu piirkond

ÜLE VAADATUD

"16" 10 ..... 2007 a.

Tööjoonised kooskõlastada  
täiendavalt

VALDUR LINTS  
Elion Ettevõtte AS  
sideliiniinsener



ÜLE VAADATUD

"37" dt ..... 2007 a.



ÜLAR ROOSE  
AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener



## **6. Kooskõlastused**



***Joonis 1 - Asukohaskeem***

***Joonis 2 – Olemasolev olukord***

***Joonis 3 – Põhijoonis***

***Joonis 4 – Tehnovõrgud***



## **Lisad**