

ILMATSALU TN 5 JA 5A KRUNTIDE DETAILPLANEERING

KÖIDE I

SELETUSKIRI KOOSKÕLASTUSED KAARDID

Töö nr	0949
Planeerija	Eesti Energia AS Kinnisvara Maateenuste grupp Uno Vaino, arhitekt
Postiaadress	Tammsaare tee 118 b Tallinn12918
Telefon	71 54 194, 50 15 423
E-posti aadress	uno.vaino@energia.ee
Tellijaja	Eesti Energia AS Kinnisvara Varahalduse osakond Marko Künnapas, projektijuht-tellija esindaja
Postiaadress	Tammsaare tee 118 b Tallinn12918
Telefon	71 54 204, 53 67 6653
E-posti aadress	marko.kunnapas@energia.ee

Tallinn 2010

KÖIDE I

SELETUSKIRI, KOOSKÕLASTUSED, KAARDID

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeritava ala kruntideks jagamine	5
5. Krundi ehitusõigus	5
6. Krundi hoonestusala piiritlemine	5
7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
9. Ehitistevahelised kujad	7
10. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	8
12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
13. Servituutide vajaduse määramine	9
14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
15. Planeeringu elluviimise võimalused	9

KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED

KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID.

1. Situatsiooniskeem (formaad A4)	DP1
2. Olemasolev olukord M1:500	DP2
3. Põhikaart M1:500	DP3
4. Tehnovõrgud M1:500	DP3

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Planeeringu koostamise aluseks on:

- Eesti Energia AS poolt 15. juuni 2009. a. tehtud. detailplaneeringu algatamise ettepanek
- Tartu Linnavalitsuse 04.08.2008. a. korraldus nr 875 “Ilmatsalu tn 5 ja 5a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.
- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ REIB poolt mõõdistatud Ilmatsalu 5 ja 5a maa-ala plaan tehnovõrkudega. Töö nr TT-2612T. Plaan on kooskõlastatud Tartu Linnavalitsusega 13.11.2009

Planeeritaval alal asuvad krundid on:

- Ilmatsalu 5a, katastritunnus 79502:003:009, kinnistu reg osa nr 4009603, sihtotstarve tootmismaa, kinnistu omanik Eesti Energia AS, kinnistul asub OÜ Elering (varem OÜ Põhivõrk) Tartu 330/110/35/10 kV alajaam. Osa krundist vabanes ehitiste alt peale alajaama renoveerimist;
- Ilmatsalu 5, katastritunnus 79502:003:0021, sihtotstarve tootmismaa, kinnistu reg osa nr 5294503, kinnistu omanik Eesti Energia AS;
- Ilmatsalu tn 5B, sihtotstarve tootmismaa, kinnistu reg osa nr 5295003, kinnistu omanik Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ;
- Ilmatsalu tänav T5, katastritunnus 79502:003:0053, sihtotstarve transpordimaa, pindala 12460 m².

2009. aastal eraldus Eesti Energia kontsernist OÜ Elering (varem OÜ Põhivõrk).

Seoses sellega tuleb Eesti Energia AS ile kuuluvast Ilmatsalu 5a kinnistust eraldada OÜ Elering ile tootmiseks vajalik krunt.

Esialgse kava järgi on Ilmatsalu 5a hoonestamata maa-alale planeeritud Eesti Energia Võrguehituse AS i lõuna piirkonna jaoks vajalike ehitiste krunt.

Ilmatsalu 5 krunt on planeeringu alaga liidetud peamiselt seetõttu, et krundile jäävad teeservituudid Ilmatsalu 5a krundi jagamisel moodustatud kahele krundile pääsuks.

Planeeringu koostamise eesmärgid on:

- Ilmatsalu 5a kinnistu jagamine kaheks krundiks.

Ühele krundile jääb olemasolev Tartu 330/110/35/10 kV alajaam, mille ehitusõiguse muutmist planeering ei käsitle.

Teisele alajaama renoveerimisel vabanenud maa-alast moodustatud krundile määratakse ehitusõigus ja seatakse Tartu 330/110/35/10 kV alajaama krundi kasuks vajalik teeservituut. Teeservituut on vajalik alajaama seadmete vahetamiseks ja ei ole igapäevaselt kasutuses. Krundi planeerimisel lähtutakse

soovist paigutada krundile Eesti Energia Võrguehituse AS jaoks vajalikud ehitised.

- Näha ette Ilmatsalu 5 kinnistu ehitusõiguse suurendamine.

Planeeringuga määratakse Ilmatsalu 5 krundile ja Ilmatsalu 5a krundi jagamisel tekkinud kolmele krundile olulisemad arhitektuurinõuded, juurdepääsud, liikluskorraldus ja haljastuse põhimõtted.

Planeeringuga ei muudeta kehtivat Tartu Linna üldplaneeringut.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolev olukord on kajastatud kaardil "Olemasoleva olukord"

Ilmatsalu 5 krundil asub Eesti Energia AS ile kuuluv 3 korruseline büroohoone. Hoone ehitusalune pind on 1 826 m² ja suletud netopind 3 598 m². Hoone ümbruses on vaba juurdepääs kõigile. Oma krundile pääsuks kasutavad Ilmatsalu 5 kinnistut Ilmatsalu 7 korrusmaja elanikud ja Ravila tn 49a asuva aiandusühistu liikmed.

Ilmatsalu 5a krundil asub Tartu 330/110/35/10 kV alajaama hooned ja rajatised. Peale alajaama rekonstrueerimist vabanes krundi lõunaosas ligikaudu 5000 m² suurune maa-ala. Rekonstrueeritud alajaam territoorium on piiratud aiaga ja varustatud valvesignalisatsiooniga. Olemasolevad pääsud alajaama territooriumile planeeringus säilivad.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on toodud Tartu linna üldplaneeringu väljavõtetel.

Planeeringuala asub Veeriku linnaosas Vitamiini, Ilmatsalu, Ravila ja Betooni tänavate ja raudteemaaga piirnevas kvartalis. Tartu linna üldplaneering näeb piirkonna juhtfunktsioonina tootmishoonete ehitamise ja kasutamise, kuid lubab ka põhifunktsiooni toetava äritegevuse kavandamist.

Planeeritava alaga piirneb:

Lõuna poolt Ilmatsalu tänavaga, mis on kahesuunalise. Sõidutee osa on asfalteeritud. Sõiduteega rööbiti planeeritava ala poolel on kergliiklustee ja väärtusliku kõrghaljastusega tee äärne haljasala vöönd. Planeeritavale alale on kaks juurdepääsu Ilmatsalu tänavalt. Teisel pool Ilmatsalu teed asuvad 2, 4, 5 ja 9 korruselised elamud.

Lääne poolt kortermaja krundiga Ilmatsalu tn 7 ja elektri kõrgepinge õhuliinide aluse aiandusühistu Tiigiaed (reg kood 8004399) krundiga Ravila tn 49a. Käesoleval ajal kortermaja elanikud ja aiandusühistu liikmed kasutavad Ilmatsalu tn 5 krundi juurdepääsuks oma krundile. Aiandusühistul on olemas kolm pääsu Ravila tänavalt. Samas asub ka bussipeatus. Ka kortermajal on olemas pääs otse Ilmatsalu tänavalt.

Seega vajadust Ilmatsalu 5 krunti koormamiseks teeservituudiga Ilmatsalu tn 7 ja Ravila tn 49a kruntide kasuks ei ole.

Seoses Eesti Energia AS vajadusega hoida edaspidi oma autosid peale tööaega kinnisel valvataval territooriumil on planeeritud sulgeda pääsud Ilmatsalu 7 ja Ravila 49a krundile läbi Ilmatsalu 5 krundi.

Lõuna ja ida poolt piirneb planeeritava ala tootmishoonete kruntidega.

4. Planeeritava ala kruntideks jagamine

Krundi jaotus on kajastatud kaartidel "Planeeringu põhikaart".

5. Krundi ehitusõigus

Ehitusõiguse tabel on toodud kaardil "Planeeringu põhikaart"

Hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel on lähtutud põhimõttest, et vajalik normikohane parkimine on lahendatud krundil või kui see on võimatu siis krundil asuvas parkimismajas.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala piiritlemine on toodud kaardil "Planeeringu põhikaart".

Ehitise suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Hoonestusala on antud suurem kui lubatud ehitusalune pindala, mis võimaldab vabamalt valida hoone asukohta. Planeeringu näitlikustamiseks on põhikaardil näidatud võimalik hoone asukoht.

Krundi pos 3 hoonestusala suurust ida ja lääne poolt piiravad teeservituudid, mis on seatud alajaama krundi POS NR 2 kasuks. Teeservituudid on vajalikud alajaamas oleva trafo vahetamiseks ja igapäevast liiklust selle kaudu ei toimu.

7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud kaardil "Põhikaart".

Parkimine lahendatakse krundil hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" Planeeringuga tuleb tagada üle 30 kohaga parkla kaugus Ilmatsalu tn 7 elamu akendega seinast 15m. Parkla ja elamu vahelisele haljasalale on soovitatav rajada kaherealine hekk.

Parkimiskohtade kontrollarvutus (alus EVS 843:2003)

Pos nr	Hoone	Normatiivne	Normatiivne	Planeeringuga
--------	-------	-------------	-------------	---------------

	kasutussihotstarve	arvutus	parkimiskohtade arv	ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Asutus, büroo väikese külastajate arvuga	1/160 m ² vahevöönd	4*1826/160=46	61 sellest 20 kohta külalistele vaba pääsuga parklasse
2	Alajaam	olmasolevad	olmasolevad	olmasolevad
3	Asutus väikese külastajate arvuga	1/160 m ² vahevöönd	9*1200/160=68	75 sõiduautot, sellest vastavalt vajadusele max 30 veoautot

Hoone suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel on lähtutud põhimõttest, et vajalik normikohane parkimine on lahendatud krundil või kui see on võimatu siis krundil asuva hoone mahus.

Kui planeeritavate hoonete brutopind on väiksem suurimast lubatust pinnast on parkimiskohtade vajadus vastavalt väiksem.

Parkimislahendust võib normatiivide piires lahendada teisiti kui planeeringus näidatud.

Krundidel POS NR 1 ja POS NR 3 asuvate hoonete juurde näha ette jalgaratta parklad vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 Linnatänavad. Parkimiskohtade paigutus ja lahendus antakse hoonestusalal ehitusprojektiiga.

Planeeringuga uusi juurdepääse Ilmatsalu tänavalt ei tule. Säilib senine liikluskorraldus ja liikluskoormus oluliselt ei muutu.

Planeeritavatel alal asuvate ehitiste lubatud kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooni ministri 26. novembri 2002. a. määrusele nr 10 "Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu" on:

- Pos nr 1 büroohoone kood 12201, energeetikaettevõtte hoone kood 12512
- Pos nr 2 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam kood 22145
- Pos nr 3 büroohoone kood 12201, energeetikaettevõtte hoone kood 12512

8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on antud kaardil "Planeeringu põhikaart"

Planeeringuga ei muutu rohevõrgustiku ja puhkealade toimimine antud piirkonnas. Säilib Ilmatsalu tänava äärne ja Ilmatsalu 5 krundil asuv väärtuslik haljastus.

Linnavalitsuse poolt väljaantud tingimustes on nõutud planeeringuga määrata 10 % krundist kõrghaljastatavaks. Puude istutamisel tuleb jälgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Istutavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid(liik/liigid, istutuskeem, istikute arv jms) antakse

ehitusprojekti mahus vastavalt Tartu linna ehitismäärusele ja EVS standardile 811:2002 "Hoone projekt".

10 % nõue on krunt POS NR 1 osas täidetud.

Kõrghaljastuse 10% nõuet ei saa täita alajaama krundi POS NR 2 osas, olemasolevast olukorrast ja ohutuse nõuetest tingituna.

Krundi POS NR 3 tuleb haljastust ette näha hoonestusalasse vastavalt ehitusprojektile 10% nõude täitmiseks.

Reostuse vältimiseks on planeeritud õlipüüdurid. Parklate ja ühendusteede kõrgusarvude projekteerimisel peab arvestama vihmavete ärajuhtimisega planeeringuga hõlmatult alalt. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hilisema projekteerimise käigus.

9. Ehitistevahelised kujad

Ehitiste vahelised kujad on kajastatud kaardil "Planeeringu põhikaart

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a. määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1.

10. Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Käesolev planeering käsitleb tehnovarustuse põhimõttelist lahendust, mida täpsustatakse eraldi projektidega. Tehnovõrgud lahendatakse vastavalt tehnilistele tingimustele. Projekteerimiseks võtta kõigilt tehnovõrkude valdajatelt täiendavad tehnilised tingimused.

Sademevee, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrje veevarustus

Planeeritava ala veevarustuse ja kanalisatsiooniga varustamise aluseks on AS Tartu Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks 22.02.2010 nr INF/138.

Planeeringu ja tehniliste tingimuste järgsete torustike ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt, mille tuleb eelnevalt taotleda tehnilised tingimused AS-lt Tartu Veevõrk.

Tuletõrjevete saamine kindlustatakse hüdrantide baasil, mis peavad vastama EVS812:6-2005 "tuletõrje veevarustus nõuetele". Nõuetele vastava kustutusvee vajadus tagatakse ehitusprojektiga.

Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritava ala elektrivarustuse aluseks on Eesti Energia Jaotusvõrgu OÜ Tartu regiooni poolt väljastatud tehnilised tingimused detailplaneeringuks 22.03.2010 nr 175147.

Soojavarustus ja gaasivarustus

Planeeritava ala soojavarustuse aluseks on AS Eraküte poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 115TA/10/09, 17. veebruar 2009.a.

Ühenduskoht olemasoleva AS le Eraküte kuuluva kaugküttevõrguga asub Ilmatsalu 3B asuvas kaugküttetorustiku kambriisse 01-K-10/3.

Sidevarustus

Planeeritava ala sidevarustuse aluseks on AS Elion poolt väljastatud tehnilised tingimused 29.03.2010 nr 15153410

11. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Planeeritavale alale raudtee kaitsevöönd ei ulatu, samuti jääb ala välja Ilmatsalu tänava kaitsevööndist.

Enne hoonetele ehitusloa väljastamist tuleb uurida pinnase võimaliku jääkreostuse olemasolu ning selle ilmnemisel enne ehitustegevuse alustamist see likvideerida vastavalt seadusandlusele.

Planeeringualal ei ole kavandatud keskkonnaohtlike rajatise ja tegevusi.

Projekteerimise käigus tuleb lahendada müra probleemid. Müra ja vibratsiooni normatiivide ületamisel ehitises peab omanik rakendama oma elukeskkonna tagamiseks meetmeid, et ohtu vähendada, müratõkked, mitmekordsed klaasid jne. Krundil POS NR 2 asuva alajaama võimaliku müra kandumist elamuteni varjestab krundile POS NR 3 kavandatav hoone ja haljastus.

Parklate sademetevesi tuleb koguda lahkvoolselt. Parklate sadevesi tuleb lasta läbi õlipüüniste sademetevee kanalisatsiooni.

Kõvakattega tänavatelt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida sadevee kanalisatsiooni, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Jäätmete kogumine soovitatavalt hoone mahus või jäätmemajades.

Arvestades asjaolu, et planeeringuga kavandatu vastab üldplaneeringule ja järgib olemas-olevat hoonestuslaadi ning et uushoonestuse mastaap ei ületa paikkonna keskkonnataluvust, ei ole käesoleval juhul detailplaneeringu juurde vajalik koostada vastavalt "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise seaduse" § 35 lg (4) keskkonnamõjude strateegilist hindamist.

12. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitiste olulisemad arhitektuuri nõuded on toodud kaardil "Planeeringu põhikaart".

Ilmatsalu 5a krundile kavandatava ja Ilmatsalu 5 krundil asuva rekonstrueeritava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistluse

materjalidest tuleb ette näha kvaliteetsete, kestvate ja atraktiivsete materjalide kasutamine arvestades sobivust lähipiirkonna hoonete viimistlusega. Viimistluses on keelatud matkivad materjalid ja profiilplekk.

Planeeritaval alal hoonete korruselisuse määramisel on arvestatud ümbritseva ala hoonestusega.

Krundi pos 1 korruseliseks on määratud 4 korrust, selleks et säilitada selle Ilmatsalu tänava lõigul olemas-olev terviklik tänavaruum.

Krundi pos 3 hoonestuse suurimaks kõrguseks on planeeringus 9 korrust. Krundil asuv hoone Ilmatsalu tänava ilmet otsesele ei mõjuta ja läheduses asuvaid 9 korruselisi elamuid arvestades ei mõju kõrge hoone antud piirkonnas võõrana.

Hoone arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritavatel alal asuvate ehitiste lubatud kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooni ministri 26. novembri 2002. a. määrusele nr 10 "Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu" on:

Pos nr 1 büroohoone kood 12201, energeetikaettevõtte hoone kood 12512
 Pos nr 2 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam kood 22145
 Pos nr 3 büroohoone kood 12201, energeetikaettevõtte hoone kood 12512

13. Servituutide vajaduse määramine

Krundi pos nr	Kitsendused
POS 1	Tehnorajatiste seadusjärgsed kitsendused olemas-olevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajate kasuks Planeeritud teeservituut krundi POS 2 ja POS 3 kasuks
POS 2	Tehnorajatiste seadusjärgsed kitsendused olemas-olevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajate kasuks
POS 3	Tehnorajatiste seadusjärgsed kitsendused olemas-olevate ja planeeritud tehnovõrkude valdajate kasuks Planeeritud teeservituut krundi POS 2 ja POS 3 kasuks

14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Eesti Standardile EVS 809-1:2002 vastavalt kuulub planeeringuala äri, tööstuse ja büroode piirkonna tüüpi. Selle piirkonna kuritegevuse riske vähendavad tingimused on:

- piirkonna hea nähtavus ja valgustatus;
- elav keskkond;
- selgelt eristatavad territooriumi piirded;
- korrashoid;
- valdustesse sissepääsude piiramine;
- juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve.

Kruntide omanikel on soovitatav projekteerimisel ja hilisemal kasutamisel arvestada eelpool tooduga.

15. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE
KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD
KOOSKÕLASTUSED

KAARDID JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID.

1. Situatsiooniskeem	(formaat A4)	DP1
2. Olemasolev olukord	M1:500	DP2
3. Põhikaart	M1:500	DP3
4. Tehnovõrgud	M1:500	DP4