

Töö nr: 47/16

Asukoht: Tartu linn, Aleksandri tn 8 ja Aleksandri tn 8a

Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide DETAILPLANEERINGU ESKIIS

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 105743

/OÜ Raid Invest/

Tellija:

Tartu Linn

Huvitatud isik:

Ain Loot

/OÜ Kondsor/

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPiIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	5
5	PLANEERIMISE LAHENDUS	7
	5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
	5.2 Krundi ehitusõigus.....	7
	5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	8
	5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	8
	5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
	5.6 Ehitistevahelised kujad.....	10
	5.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	10
	5.8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	11
	5.9 Servituutide vajaduste määramine.....	12
	5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
	5.11 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	13
	5.12 Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
6	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE JA KOOSTÖÖ	13

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Situatsiooni joonis	14
Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis.....	15
Olemasolev olukord, M 1:500	16
Põhijoonis , M 1:500	17
Planeeringulahendust illustreerivad joonised	18

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Kondsor. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 17.07.2007. a korraldus nr 905 "Aleksandri 8 ja Aleksandri 8a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks Aleksandri tn 8 krundile uue ärihoone ehitamiseks.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine". Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GeoNik poolt 2016.a juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr Ge-079-2016.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala paikneb Kesklinna linnaosas Aleksandri tänava ääres ning hõlmab Aleksandri tn 8 , 8a krunte ning osa Aleksandri tänava maast. Planeeringuala suurus on ca 4000m². Planeeringuala reljeef langeb ca 2,4m Turu tänava suunas. Aleksandri tn 8 krundi suurus on 2023m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa. Aleksandri tn 8a krundi suurus on 1335m² ja katastriüksuse sihtotstarve 100% ärimaa.

Aleksandri tn 8 ja Aleksandri tn 8a kruntidel asuvad kaks kolmekorruselise viilkatusega ärihoonet, mis on omavahel kokku ehitatud. Hoonete välisviimistluses on kasutatud kollast ja valget plekki. Katuste katteks on punane kiviimitatsiooniga plekk. Hoone ees Aleksandri tänava ääres paikneb parkimisplats. Parkimisplats on asfaltkattega, juurdepääsutee ja hoonetevaheline ala sillutiskivikattega. Haljastus on planeeritavatel kruntidel minimaalne – parkla ja Aleksandri tänava kõnnitee vahelisel alal on ca 25 m pikkuselt hekk ja kitsas muruala. Kõrghaljastust planeeritavatel kruntidel ei esine.

Kruntide välispiirdeks on võrkaed, Aleksandri tänava ääres postidega võrkaed. Juurdepääs planeeritavale alale toimub Aleksandri tänavalt Aleksandri tn 6 krundi piiri

lähedalt. Ligipääs Aleksandri tn 8a krundile toimub läbi Aleksandri tn 8 maa-ala. Kuna Aleksandri tn 8a hoonest kahte korrust kasutatakse planeeringu koostamise ajal lasteaiana, siis on hoonele lasteaia vajaduste tõttu ligipääs ka Aleksandri tn 10 krundi kaudu.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 3*.

Vaade Aleksandri tänavalt kesklinna poolt



Vaade Aleksandri tänavalt kesklinna suunas



Planeeringualale ulatuvad ja seal paiknevad kitsendused tulenevad planeeringualal ja selle vahetus läheduses asuvate tehnovõrkude talumise kohustusest. Lisaks asub

planeeringuala Aleksandri tn 6 mälestise kaitsevööndis (50m). Kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Planeeringuala kruntide kitsendused

Tabel 1

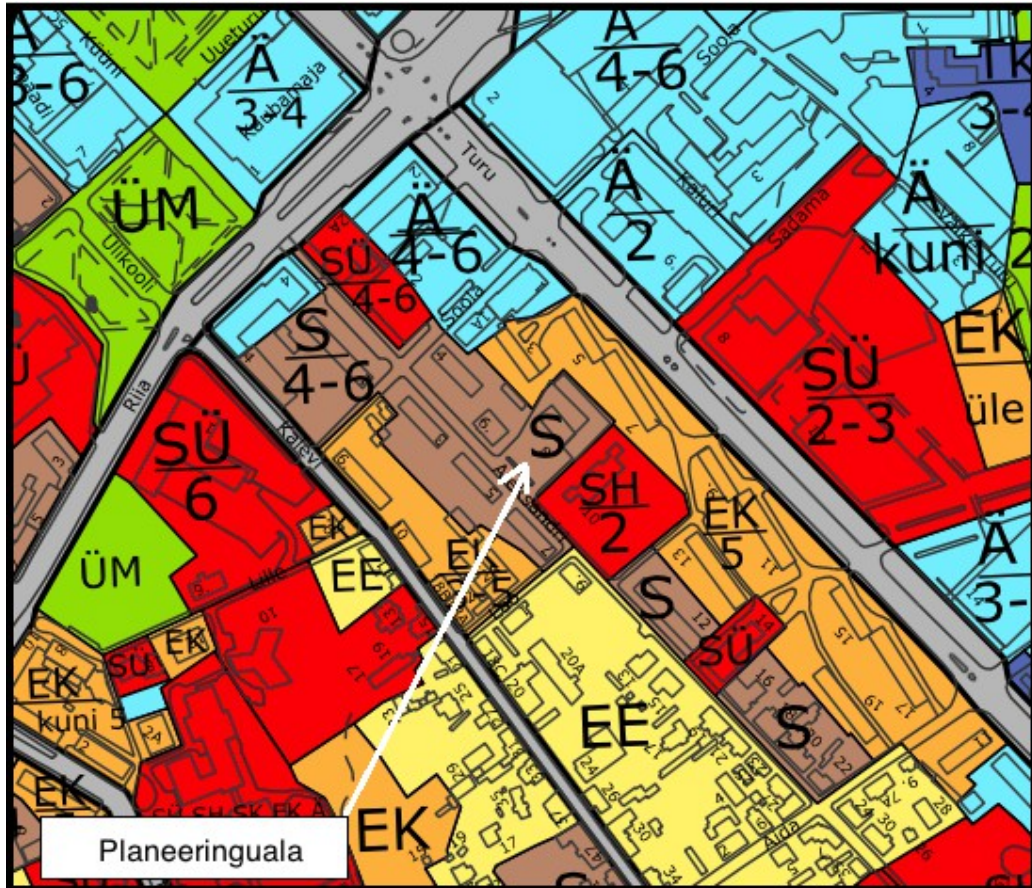
Krundi aadress	Kitsendust põhjustav objekt	Ulatus
Aleksandri tn 8a	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis	1m mõlemale poole ehitist
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist
Aleksandri tn 8	Vee- ja kanalisatsioonitorustik alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2m mõlemale poole torustikku
	Sideehitis	1m mõlemale poole
	Vee-ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm	2m mõlemale poole torustikku
	Maa-alune soojatorustik 200mm ja suurem	3m mõlemale poole torustikku
	Elektri maakaabelliin	1m mõlemale poole kaabelliinist

Andmete allikas: www.maaamet.ee

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu Kesklinna linnaosas Aleksandri tänava ääres. Planeeringuala on linna üldplaneeringus määratud segahoonestusala juhtfunktsiooniga maa-alana. Uue hoone ehitamiseks ehitusõiguse määramine on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Väljavõte üldplaneeringust



Aleksandri tänav koosneb asfaltkattega sõiduteest ning äärekiviga eraldatud kahepoolsest asfaltkattega kõnniteest. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist linna üldkeskuse alaga ning Aleksandri tänav Soola tänavast kuni Aida tänavani on kavandatud kujundada äritänavaks.

Aleksandri tänava hooned Soola tänavast kuni Aida tänavani paiknevad valdavalt ühtsel ehitusjoonel-krundi tänavapoolsel piiril. Planeeringuala naabruses asuvad hooned on kahe- kuni neljakorruselised

Planeeringualast lääne suunas Aleksandri tänava ääres asub Aleksandri tn 6 äri-ja eluhoone. Hoone on riikliku kaitse all (kultuuriministri 20. märtsi 1997 määrusega nr 12), reg. nr 7090 (andmed: Maa-ameti geoportaal).

Planeeringualast ida- ja kagupool Aleksandri tn 10 krundil paikneb lasteaed Sass. Lasteaia hoone on kahekorruseline madala viilkatusega. Lasteaia hoone asub Aleksandri tänava suhtes risti ja tänavast tagasiastega ega asu ühtsel ehitusjoonel. Lasteaia õueala jääb hoonest ida- ja kagusuunda ega oma seega otsest kontakti planeeritava hoonega. Planeeringuala ja lasteaia krunt on omavahel eraldatud piirdeaia, tugimüüri ja kõrge hekiga.

Üle Aleksandri tänava asuvad neljakorruselised korterelamud. Elamutel on madal viilkatus.

Täiendava ehitusõiguse ja uue hoone arhitektuurinõuete väljatöötamisel on arvestatud Aleksandri tänaval väljakujunenud ehitusjoont, naaberkrundil asuva Aleksandri tn 6 hoone räästa ja harja kõrguseid ning eesmärki, tekitada arhitektuurne liigendatus ning tagasiaste Aleksandri tn 10 lasteaia poolsele hoone küljel.

Planeeritav maa-ala jääb üldplaneeringuga määratud arheoloogilisse miljööpiirkonda. Arheoloogilise miljööpiirkonna eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurkihti. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Planeerimise lahendus

5.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Detailplaneering näeb ette Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistute ühendamise.

5.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala.

Planeeringuala krundile määratakse ehitusõigus olemasolevate ärihoonete säilitamiseks ning uue ärihoone ehitamiseks. Arvestades üldplaneeringuga lubatud segafunktsiooni näeb planeering ette võimaluse rajada planeeritud hoonesse osaliselt ka kortereid.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonise eskiisil (*joonis 4*).

5.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Uushoonestusala määramisel on arvestatud olemasolevat olukorda, naaberhoonete paiknemist, kujasid ja Aleksandri tänaval välja kujunenud ehitusjoont.

Aleksandri tänava ehitusjoone jätkamiseks paigutatakse uushoonestusala otse krundi piirile Aleksandri tänava äärde. Kui tänavapoolne fassaad liigendatakse väljaehitustega, võib hoone põhimaht astuda krundi piirist tagasi, sarnaselt Aleksandri 6 hoonega. Tänavääärse hoonemahu sügavuse määramisel on lähtutud Aleksandri tn 6 hoone põhimahu sügavusest.

Arhitektuurse liigendamise eesmärgil on uushoone galerii ette nähtud ehitada Aleksandri tn 10 krundi piirist tagasiastega min 1,5m krundi sügavuse suunas. Galerii maapinna tasandile on ette nähtud parkimiskorruse rajamine ning selle kohale ühekorruseline kinnine maht. Galerii tuleb rajada arhitektuursetl õhulisena ja läbipaistvatest materjalidest, keelatud on avadeta tummade seinte kavandamine.

Uushoonestusala on seotud mõõteketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonise eskiisil (*joonis 4*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeringualale säilib juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt olemasolevast asukohast. Jalakäijate juurdepääsude asukohti krundile ning krundi siseste jalgteede asukohti on lubatud hoone projekteerimise käigus täpsustada, kui on selge uue hoone sissepääsude paiknemine.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt, maapealsena avaparklas ja maa-alusena uue hoone maa-alusel korrusel. Kõik parkimisalad on kõvakattega alal. Parkimiskohtade täpne paigutus lahendatakse ehitusprojektide koostamise käigus.

Parkimine lahendatakse krundisiselt vastavalt normidele, võttes aluseks Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning arvestades hoone kasutamistarvete osakaalu.

Jalgrataste hoiukohad ja nende asukoht määratakse hoone projekteerimise etapis

lähtuvalt standartist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ja Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Vastavalt eelnimetatud standartile on linnakeskuses parkimismatiiv (koht/hoone suletud brutopinna m² kohta) järgnev:

Parkimismatiiv

Tabel 2

Ehitise liik	Sõiduautode parkimismatiiv	Jalgrataste parkimismatiiv
Restoran, kohvik	1/270	1/100
Asutused	1/100	1/150
Kauplused	1/120	1/200
Polikliinik, perearstikeskus	1/200	1 koht 10 ühes vahetuses töötaja kohta
Hotell	1/200	1 koht 50 voodikoha kohta
Lasteaed	1/300	1 koht 10 töötaja kohta

Vastavalt detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele tuleb korterite puhul ette näha vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta.

Säilib kahe-suunaline liiklus Aleksandri tänaval. Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhijoonise eskiisil (*joonis 4*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Uushoonestuse aluse parkimiskorruse rajamiseks süvendatakse maapinda. Galerii juures asuva Aleksandri tn 10 krundi piiriäärse maapinna kõrguse üleminek parklakorruse tasapinnale lahendatakse tugimüüriaga.

Planeeritavatel kruntidel ei esine kõrghaljastust. Planeeritava hoonestuse rajamisel ei tohi naaberkruntidel asuvaid puid kahjustada. Aleksandri tänava äärne hekk ja muruala on ette nähtud likvideerida. Planeeringualale lisahaljastust pole määratud.

Olemasolevalt on Aleksandri tn 8 ja 8a krundid piiratud võrkaiaga. Aleksandri tänava ääres pole piirde rajamist ette nähtud, kuna planeeritav hoone paikneb vahetult tänava ääres.

Juurdepääsu- ja parkimisalalt ning katustelt kogunev lumi on ette nähtud ladustada oma krundil ja/või ära vedada. Lume ladustamine tänavale on keelatud.

Planeeritava ala valgustamiseks on soovitatav kasutada hoone külge kinnitatavaid valgusteid, mis lahendatakse hoone projekteerimisel.

Hoonestuse ja kõvakatetega alade paiknemine on graafiliselt esitatud põhijoonisel (joonis 4).

5.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, lisale 2 on planeeritud minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoonete rajamist. Planeeringuala lähim tuletõrje hüdrant asub planeeringualal Aleksandri tänava maa-alal.

5.7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu keskkonnaohtlikke objekte.

Detailplaneeringuga ka ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu kvaliteetse äri-,töö-ja elukeskkonnana. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine Aleksandri tänaval.

Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning paigutada krundile või hoone mahtu planeeritavasse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Prügikonteineri asukoht lahendatakse projekteerimisel.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav hoone projekteerimisel või olemasolevate hoonete ümber ehitamisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Taastuvenergia kasutamise kavandamisel tuleb juhinduda uuringust *Tuule- ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas* (Hea Uus Linn OÜ, 2013).

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Olemasolevale hoonestusele detailplaneeringuga täiendavaid arhitekturseid nõudeid ei seata.

Krundil olemasolevate hoonete ja kavandatud uue hoone lubatud kasutamise otstarbed on:

kolme või enama korteriga elamu (11220);
 ühiselamu (11320);
 majutushooned (12110);
 toitlustushooned (12130);
 büroohooned (12200);
 kaubandushooned (12310);
 teenindushooned (kood 12330,
 v.a kood 12332 sõidukite teeninduse hoone);
 garaazid (12430);
 haridus-ja teadushooned (12630);
 haiglad ja muud ravihooned (12640).

Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda.

Uus hoone:

Katuse tüüp: põhimahul viilkatus. Katusele on lubatud teha sisselõikeid ja väljaehitusi, kui need ei ületa 1/3 katuseharja pikkusest.

Uushoone tänavapoolse räästa kõrgus: 47.87 abs/m.

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

Uus hoone ühendatakse galeriiga olemasoleva hoonestusega. Ehitiste paremaks funktsioneerimiseks ja parema ühenduse tagamiseks on vajalik uue hooneosa ühendamine parkimiskorrusega ja ühe põhikorruse kaudu olemasoleva hoonega.

Galerii osale seatakse eraldi arhitektuursed nõuded:

Katuse kalded: Galerii katus on lubatud kavandada madalakaldelise 0-10 kraadise kaldelisena;

Katusekatte materjal: plekk, kivi vms katuse tüübile sobiv;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;

Arhitektuur: Hooneid ühendav galerii peab olema õhulise arhitektuuriga ja läbipaistvate materjalidega. Keelatud on tummade avadeta seinte kavandamine.

Keelatud on rammvaiade kasutamine ehitamisel.

Kruntidele kavandatavate rajatiste asukohad lahendatakse ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 5.7 tooduga on soovitatav projekteerimisel ette näha päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoonete osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse sisse.

Hoonestusala ja arhitektuursed põhinõuded on näidatud põhijoonise eskiisil (*joonis 4*). Ehitusprojektid tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

5.9 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadus puudub.

5.10 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus);

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgneva:

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.11 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Vastavalt maaameti kitsenduste kaardi infole (www.maaamet.ee) asuvad Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistutel tehnovõrkude talumisest tulenevad seadusjärgsed kitsendused.

Kitsendust põhjustavate objektide likvideerimisel vastavad kitsendused kustutatakse.

5.12 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Aleksandri tn 8 ja 8a kinnistute ühendamisel tekkivale kinnistule uue hoone püstitamiseks ja rajatiste ehitusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Planeeringu realiseerimisega seoses ei kaasne linnale planeeringu kehtestamisega kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö: