

Töö nr: DP-12/05-2015

## Purde tn 2b ja Tehase tn 20 kruntide detailplaneering ESKIIS

Asukoht: Tartu maakond, Tartu linn

Huvitatud isik: Famila OÜ esindaja Endel Ermel

Planeeringu koostaja: Ruumi Grupp OÜ

Planeerija: Laura Andla

Tartu 2017

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3	Planeeringuala lähipiirkonna kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
4	Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja põhjendatus ....	4
5	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	5
6	Krundi ehitusõigus .....	5
7	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	6
8	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
9	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
10	Ehitistevahelised kujad.....	7
11	Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad.....	7
12	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
13	Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	7
14	Servituutide vajaduse määramine .....	8
15	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
16	Planeeringu elluviimise võimalused.....	8

### JOONISED (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

Joonis 1 – Situatsiooniskeem

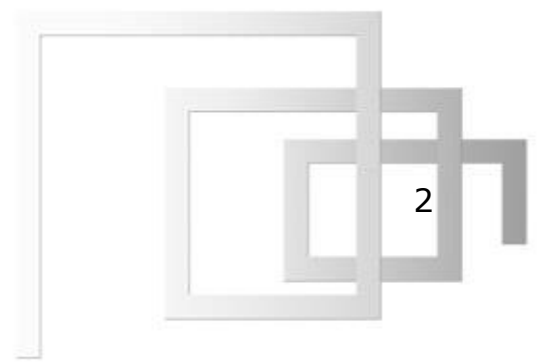
Joonis 2 – Olemasolev olukord

Joonis 3 – Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 4 – Eskiisjoonis

Joonis 5 – Maakasutus ja kitsendused

Joonis 6 – Illustratsioon



## SELETUSKIRI

### 1 Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringuala hõlmab Purde tn 2b ja Tehase tn 20 krunte, kokku ca 2400 m<sup>2</sup> suurust ala.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 14.06.2007. a otsus nr 229 „Purde, Turu, Tehase ja Raua tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina on kasutatud OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 702 MA 19.03.2015) 17.08.2015 mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-174-15) täpsusastmega M 1:500.

Detailplaneeringu eesmärgiks on liita Purde tn 2b ja Tehase tn 20 krundid ja määrata ehitusõigus vastavalt ühe ärihoone rajamiseks. Arvestades teiste kvartalis asuvate kruntide omanike soove on Raua tn 22, Purde tn 2a ja Tehase tn 22 krundid planeeringualast planeeringu koostamise käigus välja jäetud.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja dokumendid:

- AS K&H koostatud „Purde 19 ja 21 kruntide detailplaneering“ (Töö nr 04DP54);
- Tartu linna üldplaneering;
- Planeeringute leppemärgid (Siseministeerium, 2013 a.)

### 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Karlova linnaosas. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ning olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

Purde tn 2b krundil asub haljasala, Tehase tn 20 krundil väike tellistest pumbamaja. Purde tn 2b krundi sihtotstarve on üldkasutatav maa ja Tehase tn 20 sihtotstarve tootmismaa. Planeeringuala on lauge reljeefiga, kõrgused jäävad vahemikku 41.10-41.50. Maapind on kõrgem Tehase tänava ääres ning langeb Purde tänava suunas.

Purde tn 2b krundil ühendused tehnovõrkudega puuduvad ja Tehase tn 20 krundil asub vana kasutusest väljas olev pumbamaja ning mahutid, mis on ette nähtud likvideerida.

Tabel 1. Planeeringualale ulatuvad piirangud ja kitsendused

Piirang või kitsendus	Ulatus
Maakaabelliini kaitsevöönd	1 m teljest
Sideehitise kaitsevöönd	1 m sideehitisest
Maakaabelliini kaitsevöönd	1 m teljest

### **3 Planeeringuala lähipiirkonna kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala on piiratud põhjast ja lõunast Purde ja Tehase tänavatega. Planeeringuala põhjaküljele Purde tänava äärde jäävad peamiselt elamumaa ja korruselamumaa sihtotstarbega krundid ning Tartu Ülikooli ühiselamu krunt. Tehase tänava äärsel küljel asuvad peamiselt tootismaa ja ärimaa sihtotstarbega krundid. Idast piirneb planeeringuala Purde tn 2a krundiga, kus asuvad maa-alused parklad ning läänest Raua tn 22 krundiga, millel asub vana tuletõrjedepoo, mis nüüdseks on kasutusel äri- ja teenindushoonena. Kõnniteed on rajatud Tehase tänaval. Purde tänaval planeeringuala piires kõnniteed puuduvad. Lähimad bussipeatused asuvad Turu ja Tehase tänaval.

Planeeringualast lääne poole Raua tn 22 krundile jääva äri- ja teenindushoone abs. kõrgus on ligikaudu 55.00. Ida poole Purde tn 2a krundile jäävate maa-aluste garaažide abs. kõrgus on ligikaudu 42.00 ning Turu tänava poolsetel ärihoonetel 49.00. Põhjas Purde tänava poolsel alal asub pisut kõrgemate (abs. 54.00-58.00) 4-5 kordsete korruselamutega ala. Lõunas Tehase tänava poolsel alal asub tootmis- ja ärifunktsiooniga kõrgema hoonestusega ala (abs. 52.00-55.00). Eeltoodu põhjal võib öelda, et planeeritav ala asub ülemineku alal elamualast tootmis- ja ärihoonetega alaks ning tegu on väga eriliimelise alaga, mille hoonestuse paigutus ja tihedus varieerub.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi Purde tn 2b juhtfunktsiooniks üldkasutatavate haljasalade maa-ala ja Tehase tn 20 väikeelamute maa-ala.

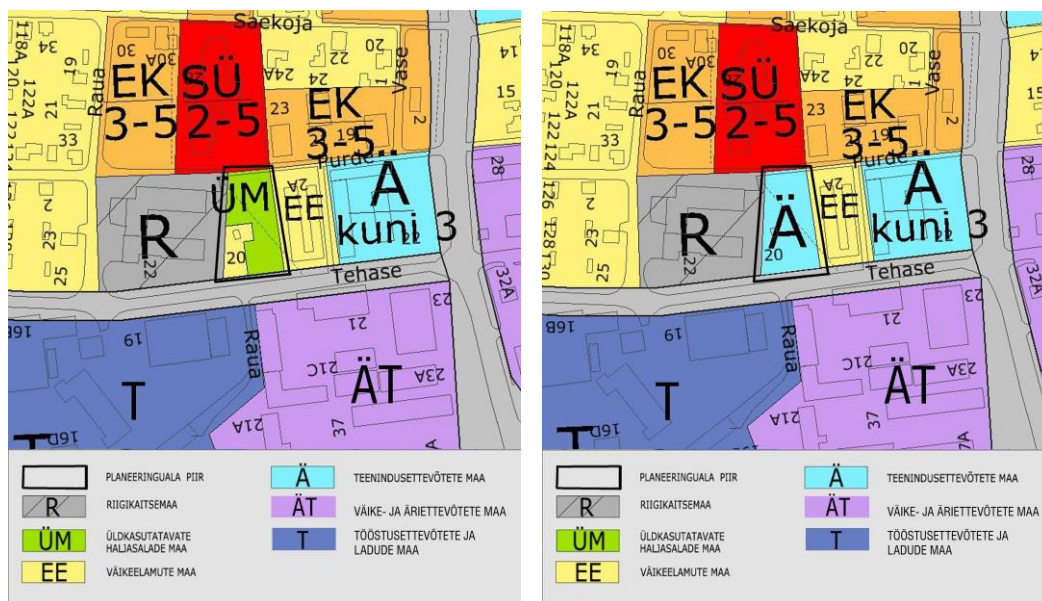
Planeeritava krundi ehitusõigus järgib piirkonnas levinud ja varasemate naaberkruntide planeeringutega planeeritud näitajaid. Lähtuvalt eeltoodust on planeeritava hoone absoluutkõrguseks Tehase tänava äärsel poolel planeeritud üle tee asuvate tootmishoonete eeskujul 55.00. Planeeritud hoone absoluutkõrgus Purde tänava äärsel poolel on 52.00. Krundi täisehitusprotsent on 33% (Tehase tänava ääres paiknevatel tootmishoonetel on selleks 32%-64%).

Lähipiirkonnas asuvad ettevõtted (peamiselt autoremonditöökojad) ei avalda planeeringualale kahjulikku mõju. Leevendusmeetmeid ette ei nähta.

Funktsionaalseid ja linnaehituslike seoseid kajastab joonis 3.

### **4 Tartu linna üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanek ja põhjendatus**

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks Purde tn 2b ja Tehase tn 20 maakasutuse juhtotstarvete osas. Üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kaardil on nimetatud kruntide juhtotstarve vastavalt üldkasutatavate haljasalade maa ja väikeelamute maa. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta nimetatud kruntide juhtotstarve vastavalt äri- ja teenindusettevõtte maa-alaks. Muudatusettepanek skeemide näol: vasakul asub kehtiv üldplaneering ning paremal muudatuse ettepanek.



Tehase tn 20 krundil asunud puurkaevu sanitaarkaitsetsoon ulatus Purde tn 2b krundile ning ei võimaldanud varasemalt ehitustegevust. Puurkaevu likvideerimisega seonduvalt avaneb nüüd võimalus üle vaadata planeeritava ala ruumilise arengu edasised suunad.

Sellest tulenevalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta Purde tn 2b ja Tehase tn 20 kruntide maakasutuse juhtotstarve äri- ja teenindusettevõtete maaks. Hetkel üldkasutatavate haljasalade ja väike-elamumaana märgitud ala kujutab kõrghaljastuseta muruga kaetud ala, mis ei ole aktiivselt kasutusel puhkealana. Lisaks ei ole antud ala osa rohekoridorist ega ühenda omavahel erinevaid rohealasid. Planeeringuala ümbruses asuvad eramud ja korruselamud, mille elanikele mõeldud haljasalad ning mänguväljakud asuvad korruselamute enda territooriumil, mistõttu vajadust eraldiseisvale haljasalale ei ole. Väike-elamumaana märgitud ala on ida-, lääne- ja põhjapoolsetelt kügledelt ümbritsetud tootmis- ja ärihoonetega. Uuele moodustatavale krundile planeeritakse äri- ja teenindushoonet, mis arvestab krundi täisehituse ja kõrguse osas lähiümbruse sama funktsiooniga hoonete näitajaid. Äri- ja teenindushoone funktsioon muudab ala aktiivselt kasutatavaks ning moodustab tervikliku sarnaste funktsioonidega kvartali.

## 5 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Purde tn 2b ja Tehase tn 20 kinnistud liidetakse detailplaneeringuga üheks kinnistuks. Moodustatava krundi suurus on 2408 m<sup>2</sup>. Krundi maakasutustabel asub maakasutuse ja kitsenduste joonisel (joonis 5).

## 6 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud eskiisjoonisel (joonis 4).

Planeeritava hoone ± 0.00 sidumine on näidatud eskiisjoonisel asuvas ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete tabelis.



## 7 Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud krundi hoonestusala, so ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Hoonete ja rajatiste püstitamine väljaspool hoonestusala ei ole lubatud. Kavandatav hoonestusala on seotud krundipiiridega. Lubatud hoonestusala ning selle sidumine krundipiiridega on näidatud eskiisjoonisel (joonis 4).

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

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tehase tänavalt.

Teealade projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“ projekteerimise tasemest hea.

Parkla ja krundisisese tee paiknemine ning katend ja õlipüüdurite asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

Eskiisjoonisel (joonis 4) on näidatud juurdepääs hoonestusalale ning võimalik parkimisala paigutus. Nii autode kui jalgrataste parkimine tuleb kavandada krundisisestelt vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimine on lubatud lahendada osaliselt hoone esimesel korrusel.

Tabel 2. Parkimisarvutus

Ehitise liik	Suletud brutopind	Ehitise asukoht	Parkimis normatiiv/ kohtade arv	Jalgrataste parkimis normatiiv/ kohtade arv
ÄB - asutus	840 m <sup>2</sup>	Korruselamute ala / Mujal	1/60 <b>14 kohta</b>	1/100 <b>8 kohta</b>
ÄK - supermarket, kauplused	420 m <sup>2</sup>	Korruselamute ala / Mujal	1/50 <b>8 kohta</b>	1/150 <b>3 kohta</b>
ÄK - restoran, kohvik	420 m <sup>2</sup>	Korruselamute ala / Mujal	1/120 <b>4 kohta</b>	1/50 <b>8 kohta</b>
ÄV - tööstusettevõtte ja ladu	840 m <sup>2</sup>	Korruselamute ala / Mujal	1/150 <b>6 kohta</b>	1/200 <b>4 kohta</b>

Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kus on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.

## 9 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Täpne puude ja põõsaste paigutus ning liikide valik täpsustatakse ehitusprojekti mahus. Planeeritud haljastuse põhimõtteline lahendus on näidatud eskiisjoonisel

(joonis 4). Hoonestusest ja kõvakattest vabaks jääv ala tuleb haljastada. Seejuures peab 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastatud. Kruntide maapinna olulist tõstmist ette ei nähta. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse edasise projekteerimise käigus, seejuures tuleb tagada, et sadevesi ei voolaks naaberkruntidele.

Piirdeaedu on lubatud rajada kogu krundi piirile, seejuures ei ole lubatud rajada avausea müüre ja plekkaedu. Piirdeaia rajamisel tuleb järgida ümbruses juba välja kujunenud tavadid, piirdeaeda on lubatud kombineerida hekkidega.

Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeringu eskiisjoonisel (joonis nr 4) kogu haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses.

## 10 Ehitistevahelised kujad

Vastavalt majandus- ja taristuminister 02.06.2015 välja antud määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on planeeritava äri- ja tootmishoone puhul tegu V kasutusviisiga, millest tulenevalt on kuni neljakorruselise hoone tulepüsivusklass TP2.

Tagatud peab olema eelpool mainitud määruse kehtestatud nõue, mille kohaselt ehitiste vaheline tuleohutusküla peab olema vähemalt 8 m, juhul kui hoonetevahelise küla laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 11 Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad

Tehnovõrkudega varustamine lahendatakse planeeringu edasiste etappide käigus.

## 12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse ning olmejäätme äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale (määrus nr 71, 28.06.2012) ning sõlmitakse leping piirkonda teenindava firmaga.

## 13 Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uue hoone arhitektuur peab olema heatasemeline, piirkonda sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Imiteerivate välisviimistlusmaterjalide kasutamine ei ole lubatud.



Uue hoone kavandamisel arvestada samas tänavafrendis ja vastasküljel olevat hoonestuslaadi ja proportsiooni.

Hoone värvilahendusel lähtuda kontaktvööndis olemasolevate ja rajatavate hoonete värvi- ja materjalilahendusega. Hoone paigutamisel peab lähtuma olemasolevatest kontaktvööndis asuvatest hoonetest.

## 14 Servituutide vajaduse määramine

Hetkel krundil olemasolevad koormatised puuduvad. Edasine servituutide vajadus võib selguda planeerimise järgnevate etappide käigus.

## 15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- tuleb tagada hea nähtavus ja valgustus hoonete vahel, et vähendada sissemurdmiste ja vandaalitsemiste riski;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- tagada ala järjepidev hooldus ja korrashoid, mis viitab tugevale järelvalvele;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- hästivalgustatud teedevõrgustik;
- valduste sissepääsude arvu piiramine.

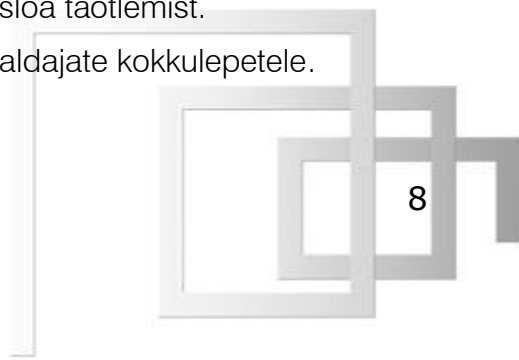
## 16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi Purde tn 2b ja Tehase tn 20 kruntide detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalistsiooni väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.

Krundi Pos 1 igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste, sh sademeveekanalistsioon) väljaehitamise ja sellega seonduvate kulude kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringu elluviimise esimeses etapis tuleb läbi viia kruntide liitmine, mis peab olema lõpetatud enne krundile Pos 1 hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

Tehnovõrgud rajatakse vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.





Peatükk täpsustub planeeringu põhilahenduse faasis.

