

# Tartu linn

## Jalaka 34a krundi detailplaneering

Seletuskiri



*(Jalaka 34a krunt markeeritud kollasega. Foto: Maa-ameti fotoladu)*

Töö nr DP-18-042

Asukoht: Tartu linn, Ropka tööstusrajoon, Jalaka 34a

Detailplaneeringust huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakond

(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 7361242, lpmko@raad.tartu.ee)

Tartu 2019

## Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	2
1.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	2
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	2
3. Planeerimisettepanek .....	7
3.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus.....	7
3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus.....	10
3.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
5. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
LISA: Kooskõlastused.....	15

## JOONISED

Joonis 1. Olemasolev olukord

Joonis 2. Situatsiooniskeem

Joonis 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud

## **1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Tartu linnavalitsuse 29.01.2019 korraldus nr 102 'Jalaka tn 34a krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine' ning selle lisa.

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda krundile ehitusõiguse määramist Sepa tn 15a krundil asuva staadioni teenindamiseks vajaliku hoone rajamiseks ning sellega seotud juurdepääsude ja tehnovõrkude põhimõtteline lahendamine.

Jalaka tn 34a kinnisasi (katastritunnus 79511:005:0075) kuulub Eesti Vabariigile, mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ning volitatud asutus Maa-amet.

### **1.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid**

- 'Jalaka tn 34a krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine', Tartu linnavalitsuse 29.01.2019 korraldus nr 102;
- Tartu linna üldplaneering 2030+, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 30.06.2016 otsusega nr 366;
- Alusplaaniks on ELKER RMT poolt koostatud digitaalne mõõdistus "Geodeetiline alusplaan" mõõtkavas 1:500 (töö nr Tartul 55/19 GA), mõõdistatud 18.02.2019. Geoaluse koordinaadid on L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.

## **2. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala krunt suurusega 1569 m<sup>2</sup> asub Ropka tööstusrajoonis, Sepa tänava ääres. Planeeringuala asukoht on kujutatud Joonisel 2: Situatsiooniskeem. Olemasolev olukord on kujutatud Joonisel 1. Krunt on hoonestamata ning kaetud muruga. Reljeef on üsna tasane, kaldega ida suunas. Peamised kõrguste tasapinnad jäävad 51,27 m - 53,73 m vahemikku olles staadioni poolt staadioni tasapinnast ligi 1 m kõrgemal. Sepa tn 15 asuv staadion ja

Jalaka tn 42 asuv kortermaja planeeritava krundi lõuna osas on mõlemad ümbritsetud piirdeaiaga. Diagonaalselt lõikab läbi krundi jalgrada.



**Foto 1.** Vaade krundi idaküljele- staadioni harjutamisplats, taamal ärihooned.



**Foto 2.** Vaade krundi lõunaküljele- kortermajad. Nähtav maapinnakalle staadioni suunas.





**Foto 3.** Vaade krundi lääneküljele- kauplus ja parkla, taamal eramajad.

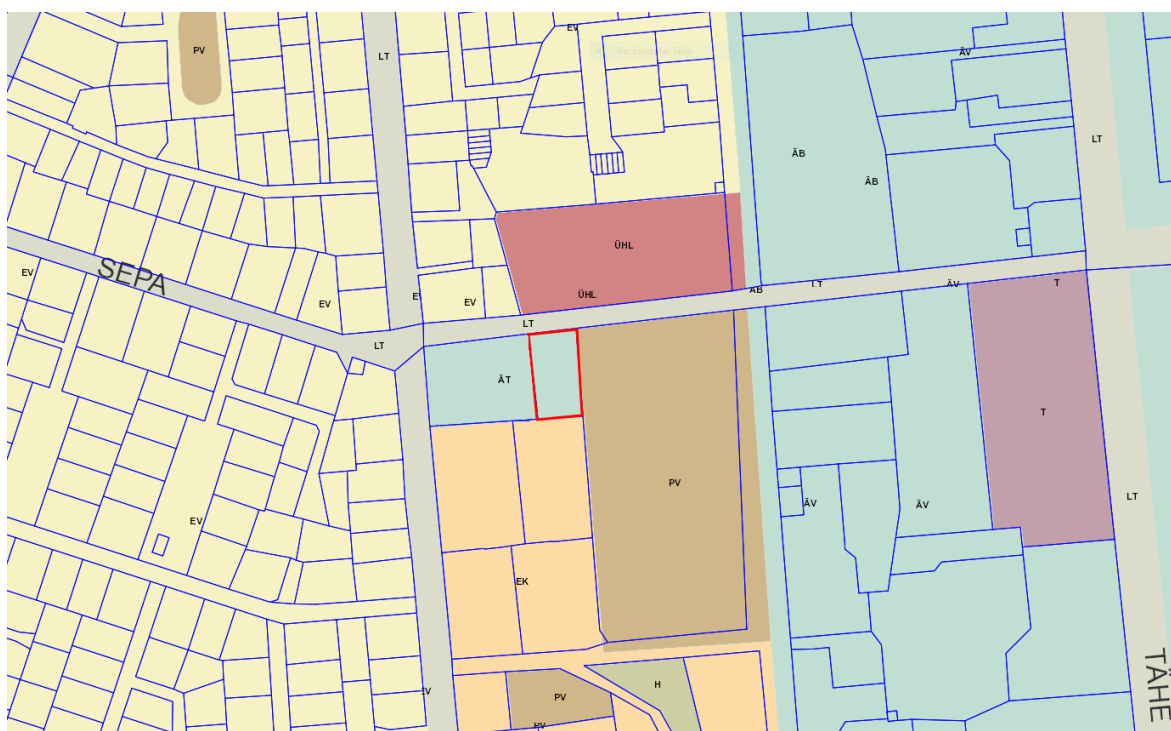


**Foto 4.** Vaade krundi põhjaküljele- lasteaed ja eramajad, krunti diagonaalselt lõikav jalgrada.

Planeeringuala ja lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on toodud Joonisel 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Tartu linna üldplaneeringu 2030+ kohaselt on krundi kasutamise juhtotstarve kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala (ÄT) (skeem 1).

Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Arhitektuurinõuetega on täpsustatud, et krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Hoonestusala asukoht ja põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Tänavaaärne hoonestus peab olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20.



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust 2030+. Planeeringuala tähistatud punase joonega. EV- väikeelamumaa, EK-korterelamumaa, ÄT/ÄB/ÄV- ärimaa, ÜHL- ühiskondlike hoonete maa, T- tootmise ja laohoone maa, PV- puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala.

Planeeringuala kõrval krundil, Jalaka tn 34 paikneb ühekorruseline toidukauplus ja teisel pool Sepa jalgpallistaadion (Sepa tn 15a). Nende vahele jäävad viiekorruselised korterelamud. Teisel pool Sepa tänavat asub Tartu Lasteaed Rukkilill. Sepa ja Jalaka tänava ääres asuvad kuni kahekorruselised suure haljastuse osakaaluga üksikelamute krundid. Planeeringualast paremal pool ja kaugemas kontaktvööndis asuvad äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbega krundid, moodustades tüüpilise tööstusliku ilmega piirkonna.

Lähim bussipeatus on 'Karete', mis paikneb Jalaka tänaval (ca 100-150 m kaugusel planeeritavast krundist), ning ühendus linnaga on hea. Bussipeatuse läheduses asub ka Tartu rattaringluse parkla (nr 37).

Planeeringualal ei paikne looduskaitsealuseid liike, kaitsealuseid üksikobjekte ega kultuurimälestisi.

Lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsile tuginedes sobitub kavandatav hoone piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kui hetkel kasutatakse krundi vaid sissetallatud rajal läbikäimiseks, siis käesoleva planeeringuga luuakse võimalus krundi aktiivsemaks kasutusele võtmiseks, sealjuures arvestatakse jalakäijate väljakujunenud harjumusi läbi ala liikuda. Staadioni lähedusest ja sportlastele vajalike riietus- ning hoiuruumide (jalgpalli väravad, pallid jms inventari hoiustamine) puudumisest tulenevalt on sellise kasutusotstarbega hoone ehitamine oluline (hetkel kasutatakse soojakuid). Lisaks riietusruumidele võimaldatakse planeeringuga teiste staadionit teenindavate funktsioonide kasutusele võttu, nt büroopinnad, kiosk, kohvik.

Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu eesmärgiga, mis näeb ette piirkonna hoonestuse tihendamise.

### **3. Planeerimisettepanek**

#### **3.1. Planeeritava ala kruntide moodustamine ja krundi ehitusõigus**

Krundi suuruse ja piiride muutmist planeeringuga ette ei nähta.

Krundi ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus ja sügavus.

Krundi ehitusõigus on esitatud põhijoonisel ehitusõiguse tabelis.

#### **3.2. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoonestusala ning hoone võimalik asukoht hoonestusala sees. Hoone võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib rajada haljastust ja ehitada rajatisi (nt vajadusel lisa jalgrattaparkla). Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusala. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonestusala määramisel on arvestatud kõrval kruntidel asuvate hoonete paiknemist. Hoonestusala piirneb ühelt poolt Jalaka tn 34 krundi piiriga, teiselt poolt Sepa tn 15a (staadion) krundiga. Juhul kui planeeritav hoonestus kavandatakse kinnistu staadioni äärsele piirile, kus asub AS Tartu Keskkatlamajale kuuluv soojustorustik, tuleb ette näha hoonestuse alla jääva kaugkütte torustiku osa ümbertõstmise tellija kulul.

#### **3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Välisviimistlusmaterjalide määramisel arvestada, et imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Linnakujunduslikust aspektist lähtudes on tänava-äärne hoonestus ette nähtud esinduslik.



Lisaks staadionit teenindavatele riietus- ja hoiustamisruumidele on lubatud seda toetavate staadionit teenindavate büroopindade ja kohviku rajamine.

Ehitise lubatud kasutamise otstarbed on antud vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed:

12659 Muu spordihoone

12200 Büroohooned

12300 Kaubandus- ja teenindushooned

12132 Kohvik, baar või söökla

### **3.5 Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Krundile on planeeritud juurdepääs kergliiklejatele Sepa ja Jalaka tänavalt. Jalakäijatele planeeritud ühendus staadioni ja Jalaka tn 34a krundi vahele tuleb täpsustada vertikaalplaneerimisega (Jalaka tn 34a krundi maapind kõrgemal). Jalakäijate peamised liikumissuunad on näidatud põhijoonisel. Kergliiklustee Sepa tn ääres on asfaltkattega, krundisisesed jalgteed vett läbilaskva katendiga (kivisillutis, purustatud killustiku segu vms). Sõidukite juurdepääs toimub Sepa tänavalt. Juurdepääs lahendada kõnnitee tasapinnas. Sissesõitude arvu võib täpsustada ehitusprojekti käigus. Tagada tuleb jalakäijate ja teiste kergliiklejate turvaline ja mugav ülekäik.

Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisiseselt. Tulenevalt planeeritud hoone funktsioonist ja ala kasutavast sihtgrupist, on eeldatavalt jalgratta kasutajate potentsiaalne hulk suurem ja auto kasutajate hulk väiksem kui standardses olukorras linnaruumis. Kuna hoone hakkab teenindama kõrvalasuvat staadionit, ning staadionikasutajatena lapsed ei sõida autoga, vaid peamiselt ratta või ühistranspordiga, on jalgrataste parkimiskohti kavandatud rohkem kui standard EVS 843:2016 "Linnatänavad" sätestab. Jalgrataste parkimiskohad on soovitatav rajada osaliselt hoone mahus varjualusega. Jalgrataste hoiuraamid rajada vastavalt Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele.

Planeeritav sõidukite parkimisala on mõeldud teenindama kavandatavat hoonet, lahendus on antud vastavalt standardile. Parkimiskohtade arv täpsustatakse projekteerimise käigus

lähtuvalt rajatava hoone mahust ja otstarbest. Sõiduautode parkimisala on kõvakattega ning, kui parkimiskohti on 10 või rohkem, tuleb parklasse sademevee puhastamiseks rajada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel autodele on kasutatud EVS 843:2016 "Linnatänavad" kohast asutuste normatiivi korruselamute alal (1/60), jalgrataste puhul asutuste normatiivi keskuse klassi 'mujal' (1/100). Standardkohase parkimise arvutamisel on arvestatud kahe maapealse korruse brutopindalaga. Planeeritav ehitusõigus annab võimaluse rajada ühe maa-aluse korruse/keldrikorruse spordiinventari hoiustamiseks (panipaigad, hoiuruumid), mille jaoks eraldi parkimiskohti ette ei nähta.

**Tabel 1. Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade arv.**

	<b>Suletud brutopind</b>	<b>Normatiivne parkimiskohtade arv</b>	<b>Planeeritud parkimiskohtade arv</b>
<b>Sõiduautod</b>	784 m <sup>2</sup>	13	13
<b>Jalgrattad</b>	784 m <sup>2</sup>	8	20

### **3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Kõrghaljastuse protsent krundil on minimaalselt 10% krundi suuruselt. Planeeritaval krundil säilitatavat kõrghaljastust ei paikne. Rajatava kõrghaljastuse paiknemine krundil on tinglikult näidatud põhijoonisel. Kõrghaljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkudest tuleneva kaitsevööndiga. Haljasala peab olema kujundatud ühtse alana ja toimima puhver tsoonina kortermajade ja planeeritud hoonestuse või tänava ja planeeritud hoonestuse vahel, sõltuvalt lõplikust hoone asukohast.

Krundi täiendav piiramine piiretega lubatud ei ole. Piire staadioni ja krundi vahele jääb alles.

### **3.7. Tuleohutusnõuded ja tuletõrje veevarustus**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutus klasside ja hoonete vaheliste kujudega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Hoonete minimaalseks tulepüsisivusklassiks on planeeritud TP2 (tuldtakistav). Hoonete rajamisel tuleb arvestada, et hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, tuleb tule levikut piirata ehituslike abinõudega (tule müüri ehitamine).

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

Planeeringu joonistel on näidatud planeeritud võimalikud tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad, mis võivad projekteerimise käigus täpsustuda.

#### **Veevarustus**

Planeeringuala on kavandatud varustada veega AS-le Tartu Veevärk kuuluvast ühisveevõrgust vastavalt AS Tartu Veevärk poolt, 28.02.2019. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks INF/140. Kinnistu veeühendus on planeeritud Sepa tn: De 225 PE veetorustikust. Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad Vasara-Sepa ristmikul ja Jalaka tänaval Jalaka 29 kinnistu ees.

#### **Reoveekanaliseerimine**

Planeeringuala reoveed on kavandatud juhtida AS-le Tartu Veevärk kuuluvasse kanalisatsioonivõrku vastavalt AS Tartu Veevärk poolt, 28.02.2019. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks INF/140. Reovee eelvooluks on planeeritud kasutada Jalaka 42 kinnistul paiknevat DN 500 reoveetorustikku. Ühenduskohaks on planeeritud Jalaka tn 34a kinnistu nurga lähedal asuv olemasolev DN 500 kollektorkaev. Ehitustööde teostamine Jalaka 42 kinnistul kooskõlastada kinnistu valdajaga.

## **Sademeveekanalisisatsioon**

Sademeveega liitumine on kavandatud vastavalt AS Tartu Veevõrk poolt, 28.02.2019. a väljastatud tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks INF/140. Sademevee liitumine on planeeritud Sepa tänaval asuvasse De 455 sademeveetorustikku. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustoru kinnistule.

Planeeringualal tuleb sademevesi koguda krundisisesele. Mootorsõidukite parklatest ja lumeladustamisalalt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanalisisaiooni. Enne mootorsõidukite parkla ning lumesulamise aladelt kogutud sademevee sademeveekanalisisaiooni suunamist peab sademevesi olema läbinud liivapüüduuri ja I-klassi õlipüüduuri. Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisaioonitorustikku on keelatud.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning kruntidele on planeeritud reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

## **Elektrivarustus, sh välisvalgustus**

Elektriliitumine on kavandatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 322540, väljastatud 01.03.2019.

Jalaka tn 34a elektrivarustus on planeeritud kinnistu Jalaka tn 34/34a piiri lähedusse 0,4 kV jaotus- ja liitumiskilp. Kilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Jaotuskilpidest Jalaka 34 KK (Jalaka tn 34) ja Jalaka 44 (Jalaka tn 44) on planeeritud uuele objektile välja eraldi 0,4 kV maakaabelliinid.

Tänavavalgustus ja krundisisene valgustus tuleb lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele.



## Soojavarustus

Vastavalt Fortum Tartu 16.04.2019 a tehnilistele tingimustele nr. 81/19 asub kinnistul töösolev 125/250 soojustorustik. Soojustorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtudes EVS 843 „Linnatänavad“ nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kui olemasolev soojustorustik jääb planeeritava ehitusala alla võib vastavalt võrguettevõtja tingimustele olemasolevale soojustorustikule planeerida uue asukoha väljas pool ehitusala.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaignaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

## Sideehitis

Planeeritava krundi sidekaabli ühendus on planeeritud Telia Eesti ASile kuuluvast Sepa tänaval asuvast sidekaevust. Liitumise rajamiseks ja ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguettevõtte tehnilised tingimused.

### 3.10. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualas olevatele tehnovõrkudele tuleb seada isiklikud kasutusõigused tehnovõrgu valdaja kasuks või servituudid kinnistule. Käesoleva planeeringuga ette nähtud servituudid on toodud Tabelis 2.

**Tabel 2. Servituutide seadmise ettepanek.**

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
Jalaka tn 34a	AS Tartu Keskkatlamaja	Tehnovõrgu talumine
Jalaka tn 34a	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumine
Jalaka tn 34		

Jalaka tn 34a	AS Tartu Veevärk	Tehnovõrgu talumine
Jalaka tn 42		
Jalaka tn 34	Jalaka tn 34a	Kergliikluse juurdepääs

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

Planeeringut koostades on erinevad väliruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristuvad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve)
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- krundi maa-ala korrashoid.

#### **5. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja laiendatavad hooned ning 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.

Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise kohustus on planeeringuala krundi igakordsel omanikul.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Kui otsustatakse rajada hoonestus soojustorustiku kohale, tuleb torustikule ette näha uus asukoht, mille ümbertõstmisega seotud kulude kandmine on tellija kohustus.

Käesolev planeering on peale kehtestamist aluseks Jalaka tn 34a krundil hoone ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

## LISA: Kooskõlastused

<b>Kooskõlastaja</b>	<b>Kuupäev</b>	<b>Nimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht kaustas</b>	<b>Märkused</b>
Elektrilevi OÜ	20.06.2019	L. Kask	Lisade kaust lk 17	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
Telia Eesti AS	20.06.2019	A. Kask	Lisade kaust lk 18	-
AS Tartu Keskkatlamaja	21.06.2019	Ü. Roose	Lisade kaust lk 19	-
AS Tartu Veevärk	01.07.2019	P. Pindma	Lisade kaust lk 20	-
Lõuna-Eesti Päästkeskus	15.07.2019	P. Vorobjov	Lisade kaust lk 25	-
Maa-amet	23.07.2019	K. Kivimaa	Lisade kaust lk 26	-