

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 13.04.2022

Töö nr: 22051DP3

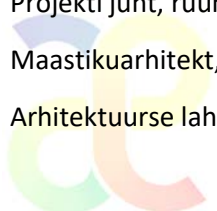
Tartu 2022

Huvitatud isik: ASPIN-TARTU OÜ

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Arhitektuurse lahenduse koostaja: Arhitekt11 OÜ



Sisukord

SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	5
2. Planeerimise lahendus	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	6
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus	8
2.6.3. Reoveekanaliseerimine.....	8
2.6.4. Sademeveekanaliseerimine	8
2.6.5. Tuletõrje veevarustus	8
2.6.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus	9
2.6.7. Soojavarustus	9
2.6.8. Sidevarustus	9
2.7. Kujud	9
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9. Keskkonnatingimused.....	10
2.10. Servituutide seadmise vajadus	10
2.11. Planeeringu elluviimine	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	11

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute ja ärihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldusele nr 360 Tartu linnas Mõisavahe tn 21 krundi suurusega 10 148 m².

Mõisavahe tn 21 krundil kehtib Tartu linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni kahekorruselise 1780 m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Planeeringut ei ole ellu viidud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

1.2. Planeeringu lähtedokumentid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldus nr 360 „Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ 2022. a märtsis mõõdistatud geodeetiline alusplaan, töö nr 22G8898. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud Tartu linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut 2040+.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisavahe tn 21 krunt asub Tartu Annelinna linnaosas. Krundi suurus on 10 148 m², kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil on ehtisregistri andmetel kaks hoonet – kahekorruseline kaubandus-teenindushoone ehitisealuse pinnaga 1 696,7 m² ning kelder ehitisealuse pinnaga 46 m². Kaubandus-teenindushoone on ehitatud ümber nõukogudeaegsest tüüpprojekti kohasest lasteaiast. Maakelder asub krundi kirdeosas.

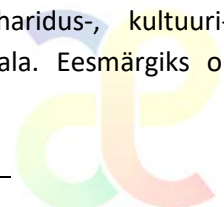
Juurdepääs autodega planeeringualale on edela suunast Mõisavahe tänavalt, jalgsi lisaks ka põhja poolt, kus piiretes on ava. Krundi edelaosa ja keskosa on valdavalt kasutusel parkimisalana. Krundi lääneosas asub mänguväljak, krundi põhja- ja idaosa on haljasala eriliigiliste puudega.

Planeeringuala reljeef langeb edela suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 1,8 m (v.a maakeldri peal, mis on kõrgem).

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Mõisavahe tn 21 krunt korterelamu maa-ala juhtotstarbega alal Kesk-Annelinna asumis arhitektuuriüksusel KA2. Toetava otstarbena on lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala ning linnaaianduse maa-ala. Eesmärgiks on



üldplaneeringus seatud terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamurühmade arendamine.

Planeeringuala piirneb Annelinna läbiva jalakäijate kiirega, üldkasutatava haljasalaga, 5-korruseliste korterelamute maa kruntidega Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 ning Mõisavahe tänavaga. Annelinnas on väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Piirkonna kujunemise aluseks on olnud 1969. a planeerimise konkurss, misjärel valmis 1971. a Annelinna generaalplaan. 1970ndate jooksul koostasid arhitektid Mart Port ja Malle Meelak I mikrorajooni detailplaneeringu ja II mikrorajooni detailplaneeringu. Planeeringu struktuurseks ja üheks olulisemaks ideeks olid kergliikluse kiired, mis ühte pidi koondusid Anne luhale planeeritud ühiskondlikku keskusesse ning läbisid mikrorajooni ka ristipidiselt (jõega paralleelselt). Teiseks planeeringu ideeks oli varieerida hoonestuse tihedust, vältimaks vabaplaneeringuliste alade puhul sageli probleemiks saavat homogeenset hajutatusest tulenevat ebamäärast laialivalgumist. Elamud on kontsentreeritud jalakäigu kiirte äärde, koolid ja lasteaiad on paigutatud hõredamalt ja nende vahelt avanevad vaated luhale (maapind langeb Annelinna piirides jõe suunas kuni 30 m). Majade vahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks. Mõlemad ehitatud mikrorajoonid on jõega paralleelselt kulgevas suunas jaotatud kaheks tsooniks: Anne tänavast jõe poole jäävad 5-korruselised, jõest kaugemale 9-korruselised elamud. Kavad viidi elamute ehitamise osas I ja II mikrorajooni detailplaneeringu alusel ellu.

Mõisavahe tn 21 krunt asub Kalda tee, Mõisavahe tänav ja kahe jalakäijate kiire vahelisel 5-korruseliste elamutega hoonestatud alal. Planeeringualast ida poole jäävad puhkeala maa, lasteaid ja tervisekeskus, lääne ja põhja poole jäävad korterelamud ja nende vahelised haljasalad.

Planeeringuala põhjaküljel olev Mõisavahe tänav on kohalik jaotustänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Planeeringuala idaküljel asub Annelinna kergliikluskiir, mis on kergliikleja eelistusega tänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Mõisavahe tänaval asuvad bussipeatused vahetult planeeringuala kõrval. Planeeringuala on jalgsi, jalgrattaga ning ühistranspordiga liikujale väga hästi kätte saadav.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisavahe tn 21 krunt on planeeritud jagada kaheks krundiks: elamumaa- ja ärimaakrundiks. Kruntide piirid, suurus ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Vastavalt üldplaneeringule tuleb Mõisavahe tn 21 krundil hoonestuse kavandamisel kaaluda arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust, kui tegemist on suurema arendusega – enama kui kolme hoone kogum Tartu linna asustusüksuses.

Suurim lubatud maapealsete korruste arv on viis. Elamukrundil Pos 1 korterite arvu määramisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringus määratud koormusindeksiga, see on krundi pind, mis peab

olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda. Kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena, peab olema vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimislahendus, kus Pos 1 krundil on 50 maapealset ja 57 maa-alust parkimiskohta, mille puhul koormusindeks on 84 ning võimalik suurim korterite arv 93.

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel juhinduda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Jalakäijate ja jalgratturite ühendused planeeritud kruntidele on planeeritud Mõisavahe tänavalt ning Annelinna kergliikluskiirelt.

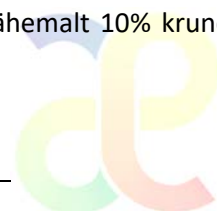
Pos 1 mootorsõidukite juurdepääs säilib olemasolevast asukohast otse Mõisavahe tänavalt. Pos 2 sõidukite juurdepääs on planeeritud läbi Pos 1 krundi.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest, kehtivast standardist (EVS 843 Linnatänavad) ning üldplaneeringust. Jalgratate parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel. Vastavalt standardile tuleb rajada iga korteri kohta kaks jalgratate parkimiskohta. Pos 1 on joonisel 4 esitatud näitlikud 100 jalgratate parkimiskohta maa-alusel parkimiskorrusel ning 86 maapealset jalgratate parkimiskohta. Vastavalt standardile on asutuse puhul vajalik 1 jalgratate parkimiskoht 100 m² hoone brutopinna kohta ning kaupluse puhul 1 koht 200 m² hoone brutopinna kohta. Pos 2 on joonisel 4 esitatud 32 näitlikku jalgratate parkimiskohta.

Mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada kruntidel vastavalt kehtivale standardile (EVS 843 Linnatänavad). Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimislahendus, kus Pos 1 krundil on 50 maapealset ja 57 maa-alust parkimiskohta ning Pos 2 krundil 25 maapealset ja 20 maa-alust parkimiskohta. Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb Pos 1 rajada igale parkimiskohale elektriauto juhtmetaristu (kaablikaitseturu, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks) ning Pos 2 juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt (laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku) vähemalt ühele parkimiskohale.

2.5. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Planeeringuala põhja- ja idaosas paiknevad haljasalad eriliigiliste puudega. Projekteerimisel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid heas tervislikus seisukorras puid, mis ei jää rajatavate ehitiste alale ega tehnovõrkude kaitsevööndisse. Pos 1 krundil peab vähemalt 40% krundi pinnast olema haljastatud, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Pos 1 krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Pos 2 krundil peab vähemalt 10% krundi pinnast olema kõrghaljastusega.



Pos 1 krundile tuleb rajada mänguväljak, kus on mängu- ja vaba aja veetmise vahendid erinevatele vanuserühmadele.

Jäätmete kogumine on planeeritud lahendada hoonete siseselt või maa-aluste mahutitega.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Planeeringuala on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega (elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseerimine, sademeveekanaliseerimine, kaugküte, telekommunikatsioon).

Projekteerimisel võib vajadusel tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

2.6.2. Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 Mõisavahe tänav T53 veetorustikust De 225. Kumbki planeeritud krunt varustada veega ühe veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu.

2.6.3. Reoveekanaliseerimine

Planeeritud hoonete reovesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T16 reoveekanaliseerimistorustikku De 200.

2.6.4. Sademeveekanaliseerimine

Planeeritud kruntidest kogunev sademevesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T53 sademeveekanaliseerimistorustikku DN 500. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Joonisel 5 on esitatud näitlik maa-aluse reguleeriva mahu asukoht, projekteerimisel võib ette näha muid lahendusi. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Sademeveekanaliseerimise projekteerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

2.6.5. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeringualaga piirneval Mõisavahe tänaval on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.



2.6.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408937 'Jaotuse 279' 10/0,4 kV alajaama baasil. Kruntide piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilpidele peab olema tagatud vaba juurdepääs. Kõik elektrikaablid on planeeritud maa-alustena.

Hoovide valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja normatiividele.

2.6.7. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 149/22 kaugküttega planeeringualaga piirnevast soojustorustikust DN250/400. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

2.6.8. Sidevarustus

Planeeritud hoonete sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36409750 alates Mõisavahe tn 21a maaüksusel olevast sidekaevust nr 1440. Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhitrass alates sidekaevust 1440. Igale hoonetele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Sidekaevust 1440 sidekaevu 1441 on sidetorus töötavad valguskaablid, neid tuleb ehitustööde käigus kaitsta. Optilised kaablid (vähemalt 12 kiulised) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 1435. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuete kohaselt SC/APC adapteritega.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab tule levikut piirama ehituslike meetmetega.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;



- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoones.

Pos 1 kavandatud eluruumides tuleb tagada nõuete kohane insolatsioon. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete ehitamisel ei muutuks naabermaaüksustel asuvates elamutes insolatsiooni kestus enam, kui on kehtivate nõuetega lubatud.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisse.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 1 krundile on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus Pos 2 kasuks krundi juurdepääsuks. Pos 1 on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale ja planeeritud telekommunikatsiooniliinile võrgu valdaja kasuks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb Mõisavahe tn 21 krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse elluviija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustus on Mõisavahe tn 21 krundi igakordsel omanikul.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

