

Narva mnt 171 krundi osa detailplaneering

Tartu linn



Töö nr: 1688DP3

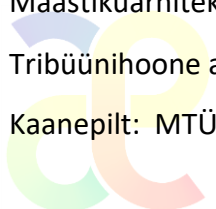
Tellija: Tartu Linnavalitsus

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt: Gerly Toomeoja

Tribüünihoone arhitekt: Andres Lunge (Lunge & Ko OÜ)

Kaanepilt: MTÜ Jalgpalliklubi Welco logo



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
1.4.	Geodeetiline alusplaan	6
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
2.	Planeeringulahendus.....	7
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	7
2.2.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	7
2.3.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	8
2.4.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	9
2.5.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus	9
2.6.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
2.6.1.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	9
2.6.2.	Veevõrk.....	9
2.6.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademevee lahendus	10
2.6.4.	Küttevõrk	10
2.6.5.	Elektrivõrk.....	10
2.6.6.	Sidevõrk	10
2.6.7.	Välisvalgustus	10
2.7.	Servituutide seadmise vajadus	10
2.8.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
2.9.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	10
3.	Koostöö	12
4.	Detailplaneeringu joonised	13
5.	Lisad.....	14



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 27.09.2016 korraldus nr 961. Detailplaneeringu eesmärgiks on Narva mnt 171 territooriumi osale ehitusõiguse seadmine jalgpallikompleksi rajamiseks. Jalgpallikompleks koosneb kahest murukattega jalgpalliväljakust, tribüünihoonest, avalikust parklast ning haljasalast. Planeeringu eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala suurusega 4 ha paikneb Tartu linnas, Raadi-Kruusamäe linnaosas, Narva maantee, Muuseumi tee ja Roosi tänava vahelisel alal, Narva mnt 171 kinnistul (katastritunnus 79512:033:0030). Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusrajatiste maa. Krundi valdaja on Tartu linn, krunt on antud Jalgpalliklubi Welco kasutusse *Territooriumi tasuta kasutamise lepingu nr M16-009* alusel.

Narva mnt 171 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 20.12.2001 otsusega nr 487 kehtestatud Raadi kruusakarjääri detailplaneering. Planeering on osaliselt realiseeritud.

Ida- ja lõunasuunast piirneb krunt alajaama ning tootmismaaga, põhjast Muuseumi tee ja ühiskondlike ehitiste maaga. Planeeringualast vahetult üle Muuseumi tee põhjasuunas asub Eesti Rahva Muuseum. Narva mnt 171 krundil, planeeringualast läänesuunas, tegutseb OÜ Tartu Lumepark.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega loodusvarasid. Kitsendustest ulatub planeeringualale elektriõhuliini kaitsevöönd (ala läbib 35 kV pingega elektriõhuliin ja kaks õhuliinimasti planeeringuala lõunapoolses servas).

Planeeringuala on hoonestamata. Ala katab täies ulatuses kõrg- ja madalhaljastus. Otsene juurdepäästee planeeringualale puudub.

Planeeritava alal puudub ühendus tehnovõrkudega.

1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu linna Raadi-Kruusamäe linnaosas. Planeeringualast põhja suunas üle Muuseumi tee paiknevad kultuuriliselt tähtsad Eesti Rahva Muuseum ning Raadi mõis koos Raadi järve ja pargiga. Narva mnt 171 krundil, planeeringualast läänesuunas, tegutseb Tartu lumepark. Planeeringualast idasuunas paikneb alajaam ning tootmismaad.

Planeeringuala piirneb Muuseumi tee ning lähedalasuvate Roosi tänava ja Narva maanteega. Alal on hea ühendus kesklinnaga, asudes kesklinnast ca 2,2 km kaugusel. Lähimad bussipeatused asuvad Muuseumi teel vahetult planeeringuala juures, Eesti Rahva Muuseumi vastas. Järgmised bussipeatused asuvad Vahi tänaval ca 550 m kaugusel ning Narva maanteel Raadi Maxima lähedal ca 1000 m kaugusel. Nii Muuseumi tee kui Roosi tänav on täies mahus rekonstrueeritud, neist viimane omab otseühendust Tartu kesklinna ja Raekoja platsiga, mistõttu on see mugav ühendus kergliiklejate jaoks. Narva mnt kaudu on alal ühendus ka Vana-Narva mnt kergliiklusteega (Raadi park-Kõrveküla). Uus kergliiklustee on rajatud Muuseumi teele.



Planeeringuala piirneb põhjaküljest transpordimaaga (Muuseumi tee T5, katastritunnus 79501:002:0329) ja ühiskondlike ehitiste maaga (Muuseumi tee 2, millel paikneb Eesti Rahva Muuseum ning Raadi park koos Raadi järvega, katastritunnus 79512:033:0039), lääneküljest Narva mnt 171 kinnistuga (Tartu lumepargi kasutuses, katastritunnus 79512:033:0030) ning haljastatud üldkasutatava maaga (Narva mnt 171a, katastritunnus 79512:033:0040), lõunaküljest tootmiskaadega (Jänese tn 2, 79512:033:0020; Jänese tn 8, 79512:033:0021; Jänese tn 16a, 79512:033:0022; Roosi tn 50, 79512:033:0034) ning idaküljest tootmiskaadega (Roosi tn 80, 79512:033:0005 ja Roosi tn 84, 79501:002:0332) ja transpordimaaga (Roosi tänav T83, 79512:033:0054).

Planeeringuala kontaktvööndis (1 km raadiuses) paiknevad lisaks Eesti Rahva Muuseumile ning looduskaitsealusele Raadi mõisa pargile (registrikood KLO1200246) Raadi mõis, Raadimõisa hotell, Raadi Maxima ostukeskus, Peetri kirik, Tartu linna kalmistu, TTÜ Tartu Kolledž, Tartu Kroonuaia Kool, Tartu Loomade Varjupaik ning Raadi-Kruusamäe elamute piirkond. Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kohaselt kavandatakse seelsesse piirkonda lisaks linnahall, vanatehnika külastuskeskus, kortermajad, lasteaed, vabaõhu puhkeala, loomade varjupaik, riigi või kohaliku omavalitsuse asutus ning kortermajad.

Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud planeeringu joonisel 1. Joonisele on muuhulgas kantud oluline vaatesiht Narva maanteelt suunaga Eesti Rahva Muuseumile, mille säilimist taotletakse käesoleva planeeringulahendusega.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu jooniste koostamise aluseks on Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ oktoobris 2016 mõõdistatud digitaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr TT-4309T).

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud täiendavalt järgnevate dokumentidega:

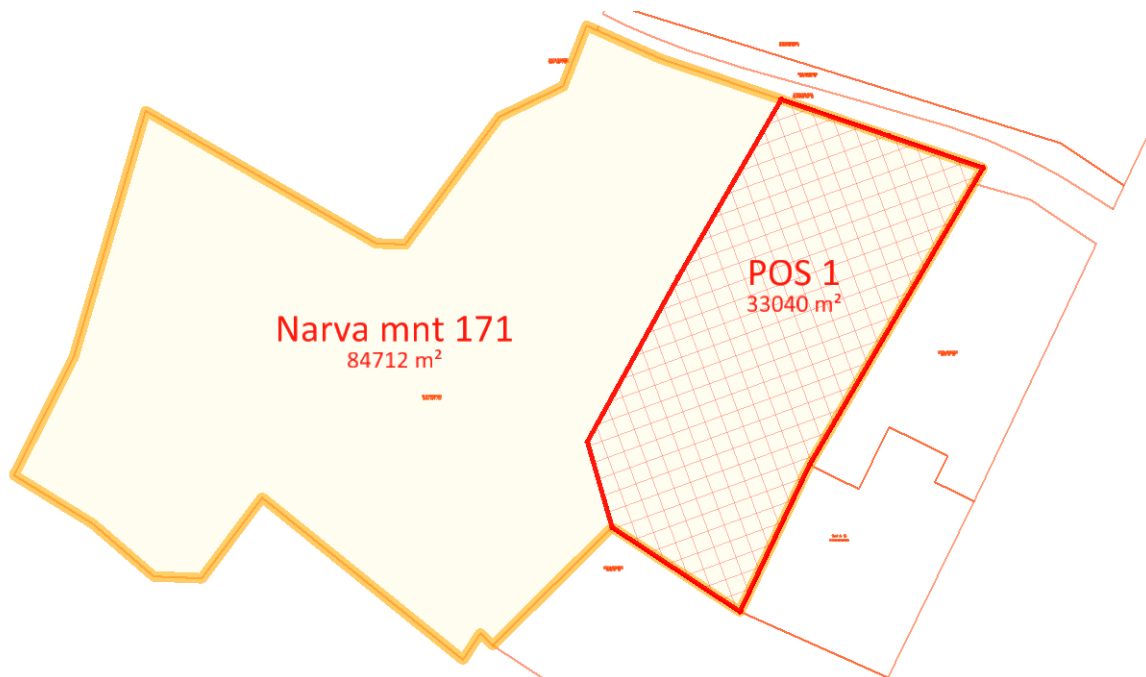
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Narva mnt 171 kinnistule rajatava tuubipargi kujundusprojekt (TajuRuum OÜ, töö nr 13K12);
- Roosi tänav ja Muuseumi tee rekonstrueerimise põhiprojekt (Tinter-Projekt OÜ, töö nr 28-14-TP);
- Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneering (AS K&H, töö nr 05DP48, 06DP10);
- Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneering (AS K&H, töö nr 04DP63);
- Jänese 2 detailplaneering (AS K&H, töö nr 01DP80);
- Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering (AS K&H, töö nr 1852DP09).



2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Osaliselt planeeringualas olevast katastriüksusest Narva mnt 171 eraldatakse krunt Pos 1. Narva mnt 171 ülejäänud osa jagamine toimub vastavalt vajadusele, käesolev planeering ei sea selleks tingimusi. Planeeringu joonistel on esitatud krundi Pos 1, allpool oleval skeemil on esitatud Narva mnt 171 katastriüksuse jagamine.



Skeem 1. Narva mnt 171 katastriüksuse jagamine. Olemasolev Narva mnt 171 katastriüksus jagatakse kruntideks Pos 1 (pindalaga 33040 m²) ning Narva mnt 171 (pindalaga 84712 m²). Pindalad on ümardatud täisarvudeni.

Hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud põhijoonisel.

2.2. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeeringualale juurdepääs on planeeritud Muuseumi teelt. Jalakäijate juurdepääs on planeeritud Muuseumi teelt ning võimalusel täiendavalt ka Roosi tänavalt.

Tänavate kõrgusarve muuta ei planeerita.

Sõiduautode parkimiskohtasid tuleb EVS 843:2016 kohaselt 600-kohalise tribüüni jaoks tagada 75 tükki. Jalgrataste parkimiskohtasid tuleb EVS 843:2016 kohaselt tagada 60 tükki. Esitatud planeeringulahendus võimaldab parkimise maksimaalselt 135 autole, sh 3 tükki sobivana puuetega inimese sõidukile, lisaks kolm parkimiskohta bussidele. Planeeringu koostamise käigus läbi viidud koostöö käigus on naabruses oleva Tartu lumepargi juhi sõnul on lumepargile vajalik ligikaudu 30-40 kohta.

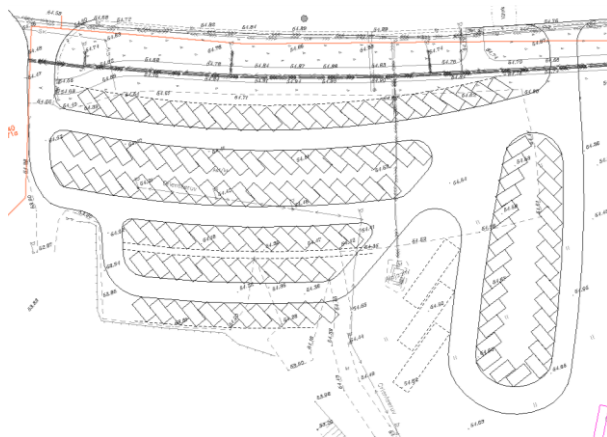
Sõidukite ja jalgrataste täpne parkimislahendus tuleb määrata projekteerimisel arvestades eespool toodud minimaalset parkimisvajadust. Planeeringu põhijoonisel on esitatud üks võimalikest parkimislahendustest. Täpsem parkla kuju ja parkimise lahendus liiklusala piires tuleb määrata

projekteerimisel. Parkla projekteerimisel arvestada, et tagatud oleks parkimiskohad vähemalt 90-le sõiduautole (planeerija hinnanguline arvamus arvestades ristkasutatust lumepargiga), jalgrataste parkimiskohtasid võib välja ehitada etapiviisiliselt tehes alguses 30 kohta ja nende täitumisel tehes kohtasid juurde.

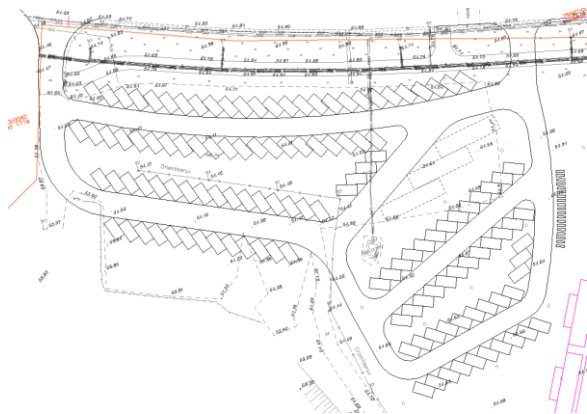
Allpool on esitatud näited võimalikest parkimislahendustest. Arvesse on võetud olemasoleva alajaama (kõik variandid) ning valgustuspostide asukohti (variandid C ja D). Parkimislahendused C ja D sisaldavad suuremas mahus haljastuse osakaalu.



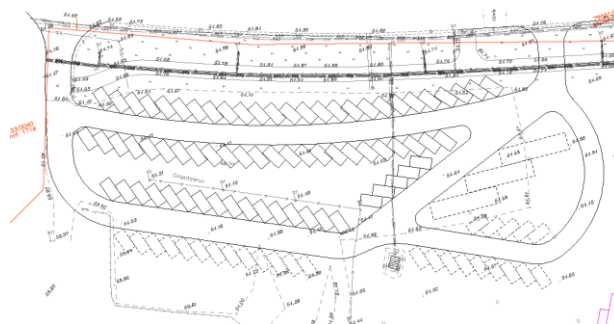
Parkimislahendus A. Parkimiskohti maksimaalselt 135 (sh 3 parkimiskohta bussile).



Parkimislahendus B. Parkimiskohti maksimaalselt 135 (sh 3 parkimiskohta bussile).



Parkimislahendus C. Parkimiskohti maksimaalselt 130 (sh 3 parkimiskohta bussile).



Parkimislahendus D. Parkimiskohti maksimaalselt 100 (sh 3 parkimiskohta bussile).

Parkla ja planeeringuala siseste teede pinnakattena kasutada asfaldi, betoonkivi, killustikku ja/või murukivi. Täiendava parkimiskohana suurürituste ajal on võimalik kasutada planeeringualast idasse jäävaid endise lennuvälja betoonalaseid. Parkimise ja jalakäijate liikumise täpne lahendus antakse projekteerimisel. Teede ja parkla projekteerimisel arvestada teenindus-, hooldus- ja võimaliku päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Tribüünihoone asukoha valikul on arvesse võetud kõrvalasuva Eesti Rahva Muuseumi hoone paiknemist ning sellele avanevaid vaatekoridore. Tribüünihoone kavandamisel ja materjalide valikul tuleb arvestada ümbritseva linnaruumi ja -keskkonnaga, sealhulgas Eesti Rahva Muuseumi hoone olemasolu ja selle vaadeldavusega. Hoone välisviimistlusmaterjalide valikut ei määratleta – oluline on

kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale, keelatud on kasutada matkivaid materjale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Tribüünihoone fassaadide määramisel arvestada hoone vaadeldavusega Muuseumi teelt ja Roosi tänavalt.

2.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal ei ole võimalik säilitada täies mahus olemasolevat kõrghaljastust.

Planeeringualale projekteerida heitlehiseid ja/või igihaljaid puid, põõsaid ja konteinerhaljastust, uusistutuste täpne asukoht ja liik määrata projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel arvestada olemasolevate vaatekorridoridega Eesti Rahva Muuseumi hoonele ning planeeringuala vaadeldavust Muuseumi teelt. Soovitatavalt kasutada haljastust parkla liigendamisel, sh kavandada puude ja/või põõsaste rida parkla Muuseumi tee poolsele küljele eraldamaks kergliiklusteed vaateliselt ja füüsiliselt parkla maa-alast. Madal- ja konteinerhaljastust on soovitatav rajada planeeringuala Muuseumi tee poolsele küljele kergliikluseks ja rahva kogunemiseks mõeldud kohtades. Planeeringuala lõunapoolsele küljele (rohealale) näha ette haljastust puude ja/või põõsastega (nt kirsipuude näol).

Haljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades ümbritsevast (hooned, parkla, teed, valgustuspostid) tulenevaid võimalikke mõjutusi kasvuruumi ja -koha osas. Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada haljastuse säilimine planeeringuala ümbruses.

Planeeringuala lõunapoolses küljes olevale rohealale on planeeritud tiik peamise eesmärgiga koguda sademevett ning võimaldada tiigis olevat vett kasutada spordiväljakute kastmisveena. Tiigi täpne lahendus antakse projektiga.

Väljakute vahetusse lähedusse on lubatud püstitada pallipüüdja võrgud. Planeeringuala (v.a parkla ala) on lubatud piirata kuni 2 m kõrguse piirdega. Paigaldatavad piirded peavad olema läbipaistvad ning säilitama Eesti Rahva Muuseumi vaadeldavuse.

2.5. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoonete tuleohutusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt igale hoone osale esitatud nõuetest.

2.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

2.6.1. Üldosa ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkude ühendused määratakse täpsemalt planeeringu edasisel koostamisel.

Planeeringualal puuduvad tehnovõrgud. Ala lõunaosas paikneb kaks õhuliinimasti koos 35 kV pingega elektriõhuliiniga, mis on plaanitud lähima 3 aasta jooksul likvideerida.

2.6.2. Veevõrk

Veeühendus on planeeritud Muuseumi tee veetorustikust krundi piirile väljaehitatud liitumiskaevust.



2.6.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee lahendus

Planeeringuala reovee eesvooluks on planeeritud Muuseumi teel asuv kanalisatsioonitorustik liitumisega krundi piirile väljaehitatud reoveekanaliseerimiskaevust.

Sademevee eesvooluks on planeeritud Muuseumi teel asuv sademeveetorustik liitumisega krundi piirile väljaehitatud sademeveekanaliseerimiskaevust. Parklalt kogunev sademevesi juhitakse parkla olemasoleva sissepääsu läheduses olevasse sademeveekanaliseerimiskaevu. Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada õli- ja liivapüüdur. Katuselt, väljakult ja rohealalt kogunev sademevesi on planeeritud juhtida kavandatavasse tiiki.

2.6.4. Küttevõrk

Planeeringuala on planeeritud liita Tartu linna kaugküttevõrguga.

2.6.5. Elektrivõrk

Elektrivarustus on planeeritud maakaabliga olemasolevast kõrvalasuvast Ülejõe alajaamast.

2.6.6. Sidevõrk

Sidevarustus on planeeritud Telia Eesti AS sidekanaliseerimisvõrgust.

2.6.7. Välisvalgustus

Jalgpalliväljakutele kavandatakse väljakuvalgustus 15...18 m kõrguste mastidega.

2.7. Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus määrata edasises planeerimismenetluses. Ettepanekute olemasolul palun esitada need planeerijale.

2.8. Keskkonningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt, parklalt ja teedelt kogunev sajuvesi tuleb juhtida sajuveekanaliseerimisele. Parkla sademevee puhastamiseks kasutada õli-liivapüüdurit. Õli-liivapüüduri asukoht määrata projekteerimisel. Väljakutel, katuselt ning rohealalt kogunev sajuvesi on lubatud juhtida kavandatavasse tiiki. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

2.9. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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 ja kõnniteed.



3. Koostöö

Esitatakse planeeringu edasistes etappides.



4. Detailplaneeringu joonised

- | | |
|------------------------------------|----------|
| 1. Funktsionaalsete seoste analüüs | M 1:5000 |
| 2. Eskiisjoonis | M 1:500 |



5. Lisad

