

Tartu linn

Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering

Eskiis



Esimene köide – seletuskiri ja joonised

Töö nr: DP-13-035

Asukoht: Tartu linn, Annelinna linnaosa, Kaunase pst 68b, Annemõisa tn 1a ja Annemõisa tn 1b

Huvitatud isik: Tartu linn

Töö koostaja: Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
(Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 7361242, lpmko@raad.tartu.ee)

Tartu 2018

Seletuskiri.....	4
1. Sissejuhatus.....	4
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	5
2.2. Kirjavahetus.....	5
2.3. Alusplaan.....	5
2.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed	5
3. Planeerimise lahendus	7
3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
3.2. Krundi ehitusõigus.....	7
3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele.....	7
3.4. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
3.5. Erinevate liikumisviiside analüüs	8
3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
3.7. Kujad	10
3.8. Tehnovõrgud ja rajatised	10
3.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	10
3.8.2. Veevarustus.....	10
3.8.3. Reoveekanaliseerimine.....	10
3.8.4. Sademeveekanaliseerimine.....	11
3.8.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	11
3.8.6. Soojavarustus	11
3.8.7. Gaasivarustus	11
3.8.8. Telekommunikatsioonivarustus	11
3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	12
3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	12
3.11. Servituudid ja naabusõiguste seadmise vajadus	12

Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneering

3.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	12
3.13.	Planeeringu rakendamise võimalused	12
	Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte	14
	Koostöö planeeringu koostamisel.....	14
	Planeeringu joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	15
	Joonis 1. Olemasolev olukord	15
	Joonis 2. Põhijoonis.....	15

Seletuskiri

1. Sissejuhatus

Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneeringu tellijaks on Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Annelinna linnaosas Annemõisa tn 1a, Annemõisa tn 1b, Annemõisa tn 6, Annemõisa tänav T1, Kaunase pst 68b, Kaunase pst 70, Kaunase puiestee T21, Kaunase puiestee T69 ja Kaunase puiestee T73 krunte. Planeeringuala suuruseks on ca 9,3 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda alale spordihallide kavandamist.

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringus (Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125) on planeeritava maa-ala juhtfunktsioon puhke- ja virgestusrajatiste maa, haridus- ja teadushoonete maa ning muu ühiskondlike hoonete maa.

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kultuuri- ja spordiasutuste; kooli; puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-ala.

Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Detailplaneeringuala asub Kesk-Annelinna (KA6) asumis. Maa-alad on reserveeritud ühiskondlike hoonete jaoks. Üldplaneering näeb ette funktsioonikohase tegevuse jätkamise.

Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused.

Detailplaneeringuga määratakse planeeringualal järgmised sihtotstarbed:

Ärimaa (002; Ä):

- ärieesmärgil kasutatavate meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordiehitiste maa;
- ärieesmärgil kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa.

Transpordimaa (007; L)

- teemaa;
- äriotstarbeta, avalikult kasutatavate parkimisehitiste, sh parklate maa.

Ühiskondlike ehitiste maa (016; Üh):

- äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa.

Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurid näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Vajadusel täpsustatakse nõudeid projekteerimistingimustega.

Kruntide kõvakattega ala ehitamisel on nõutav kogu krundi haljastuse ja heakorra projekti koostamine.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 20. veebruari 2014. a otsus nr 527 „[Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine](#)“.

2.2. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus asub teises köites – planeeringu lisad.

2.3. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ 2018. a geodeetilist uurimistööd nr TT-4740T. Geodeetilise alusplaani mõõtkava on 1:500.

2.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna Annelinna linnaosas, Kesk-Annelinna asumis.

Planeeringuala piirneb Jaama ja Annemõisa tänavate, Kaunase puiestee ning Anne jalakäijate kiirega.

Jaama tänava ääres asuvad Rahumäe (bussiliinid nr 3, 12, 16, 16a) ja Annemõisa (bussiliin nr 10), Kaunase puiesteel Rahumäe (bussiliinid nr 5, 10, 20, 26, 28) ja Annelinna Gümnaasiumi (bussiliinid nr 3, 5, 10, 12, 16a, 21, 26) ning Nõlvaku tänaval Annemõisa (bussiliinid 3, 10, 12, 16, 16a, 21) ja Prisma (bussiliin nr 10) bussipeatused.

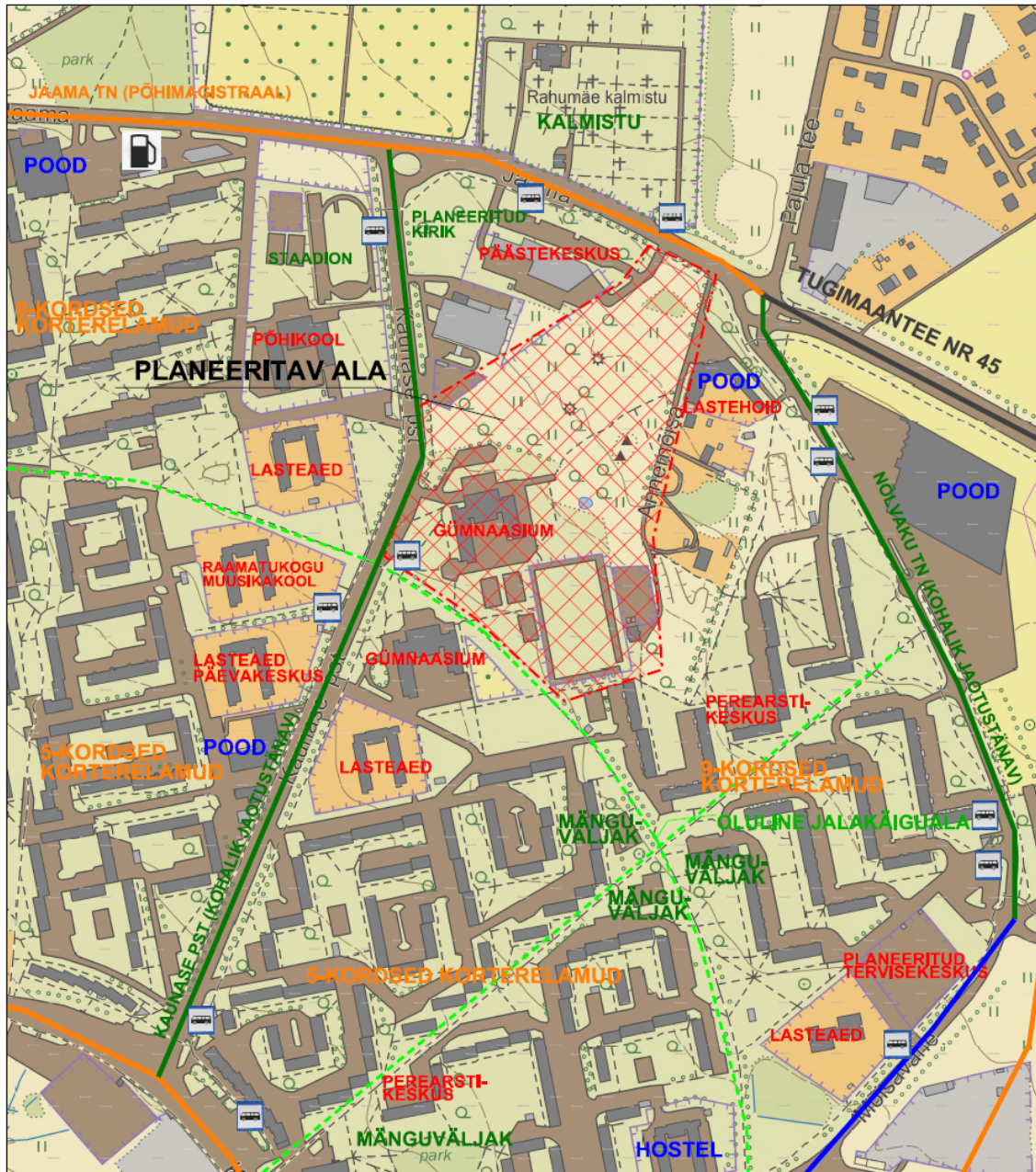
Planeeringualast ida, kagu ja lõuna poole jäävad kortermajad. Edela ja lääne poole jäävad lasteaiad ja koolimajad. Loodesse jääb garaažikompleks ja päästeameti Annelinna päästekomando.

Reljeef on kogu planeeringuala ulatuses kaldega lõuna ja edela suunas. Kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 10 m.

Planeeringualale on rajatud juurdepääsutee Jaama tänavalt seoses Annelinna päästekomando rajamisega.

Planeeringuala kruntide sihtotstarve on vastavalt üldplaneeringule teenindusettevõtete maa. Detailplaneeringuga määratakse planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbeks kaubandus- ja teenindusettevõtete maa-ala. Kontaktvööndi maakasutuse sihtotstarbed on koolieelsete lasteasutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtte, reisijate teenindava transpordihoone, väikeettevõtluse ja –tootmise, majutushoone ning suures mahus korterelamu maa-ala.

Skeem 1. Planeeringuala linnaehituslikud seosed



3. Planeerimise lahendus

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Esitatakse järgmises staadiumis

3.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 3.

3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 2) on tähistatud spordihalli hoonestusala ning parkimishoonete võimalikud asukohad krundil. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud planeeritud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning rajada haljastust. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Planeeringuala paikneb linnaosa olulise avaliku ruumi keskmes, mille ääres kulgeb Annelinna läbiv põhiline kergliiklustee ning asuvad mitmed avaliku funktsiooniga ühiskondlikud hooned.

Ümbritsevast keskkonnast suurel määral eristuvaid suuremõõdulisi ja linnaehituslikult olulise asukohaga spordihalle projekteerides tuleb tagada inimsõbralik ja terviklik linnaruum. Vajalik on kõrgekvaliteedilise arhitektuuri ja linnaruumi sobivuse tagamiseks kolme eskiisi koostamine projekteerimise käigus. Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks peab projekteerimisse olema kaasatud vähemalt üks volitatud arhitekti kutsekvalifikatsiooni omav vastutav spetsialist ning arhitektuuri ja ehituse osakonnale tuleb esitada kolm eskiisi samalt projekteerijalt.

Hoonetel tuleb välisviimistluses kasutada kõrgekvaliteediga materjale. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Piirete kasutamine lubatud ei ole.

3.4. Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala piirneb Jaama ja Annemõisa tänavatega ning Kaunase puisteega. Vastavalt üldplaneeringule on Jaama tänav põhimagistraal (magistraaltänav liikluseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks) ja Kaunase pst kohalik jaotustänav (juurdepääs, mis üldjuhul ühendab madalama hierarhiaga juurdepääse jaotusmagistraaliga, erandina ka põhimagistraaliga). Annemõisa tänav on kvartalisisene tänav (kõrvaline, magistraalidest eemale jääv elamuala sisene tänav,) mis on mõeldud juurdepääsuks kinnistutele. Planeeringualale on planeeritud kaks suuremahulist parkimismaja ja kolm avaparklat.

Krundisisene sõidukite parkimiskorraldus on planeeritud nii, et Annemõisa tn 1a krundi ühte suuremahulistesse parkimishoonetesse pääseb Jaama tänavalt ja teise Kaunase puisteelt.

Annemõisa tänava kaudu pääseb Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 6 avaparklasse. Kaunase pst 70 parklatesse pääseb Kaunase puisteelt.

Parkimishooned realiseeritakse vastavalt vajadusele. Esimeses etapis on lubatud parkimine lahendada avaparklatena. Jaama tänavalt juurde pääsetavas parklas peab olema lahendatud busside parkimine.

Põhijoonisel on toodud maapealsete parklate lahendused. Parkimishoonete ehitamisel lahendatakse hoonesisene liiklemine projekteerimise käigus.

Kergliiklejatele on lubatud projekteerida täiendavaid juurdepääse.

Hoone projektis tuleb esitada krundil liiklemise skeem ja lume ladustamise ala. Liiklemise skeemis näidata ära jalakäijate ja sõidukite liiklemiseks (juurdepääsud hoonetele ja manööverdusalad) rajatavad teed ning platsid. Lume ladustamise ala peab asuma vahetult kõvakattega alade läheduses ning selle suurus peab olema vähemalt 0,4 kordne kõvakattega pindadega võrreldes. Lumeladustamise alal võib lumeval perioodil olla muu otstarve.

Parkla ja teed peavad olema kõvakattega ja puhastatavad. Parkla ja lumevallitusalt sulavee kogumisalt kanaliseeritav sademevesi peab olema enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastatud mudaõlipüüduris.

Krundile on lubatud kuni 1000 autole parkimiskoha rajamine. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ võimaldab 1000-kohaline parkla krundile kuni 8000 kohalise tribüüni rajada.

Arvestades krundi paiknemist ja p 3.5. esitatud analüüsi, on krundile lubatud ka väiksema parkimiskohtadega parkla rajamine. Parkimiskohtade arvutus tuleb täpsustada ja esitada hoonesse tribüüni projekteerimise käigus.

Jalgratta parkimiskohtade projekteerimisel tuleb lähtuda Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Vastavalt standardile tuleb projekteerida üks jalgratta parkimiskoht 10 istekoha kohta. Jalgratta hoiuraamid peavad võimaldama kinnitada jalgrattast lisaks ratastele ka raamist. Jalgrattaparklad on soovitatav projekteerida varjualustena.

Sõidukite parkla maht ja asetus lahendatakse hoonete projekteerimisel. Pöörata tähelepanu liikumispuudega inimeste sõidukite või liikumis- ja nägemispuudega inimesi teenindavate sõidukite parkimiskohtade asetusele hoonetesse sissepääsude suhtes.

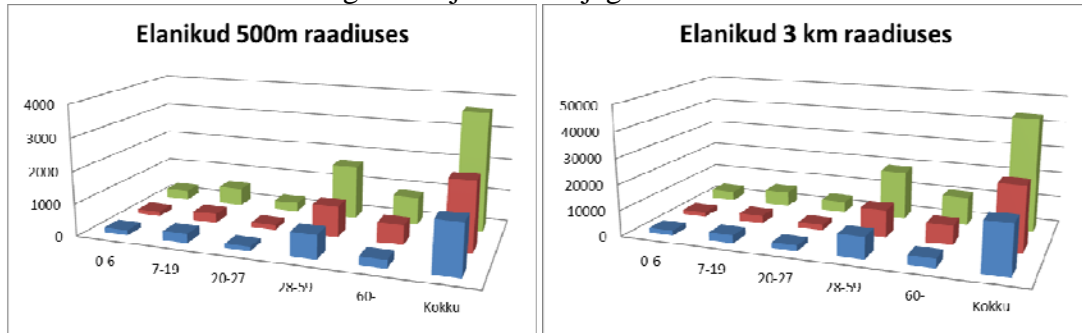
3.5. Erinevate liikumisviiside analüüs

Planeeringala piirneb tänavavõrgustikuga, mis on hästi seotud Tartu linna magistraaltänavatega. Jaama tänavalt on hea ühendus Tartu linna idapoolse ringteega ja riigimaanteedega.

Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud detailplaneeringuala vahetusse lähedusse trammiliin.

Detailplaneeringuala on hästi seotud olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga.

Tartu linna elanike arv ning ealine ja sooline jagunemine:



Annelinnas tuleb esile 28 – 59 aastaste aktiivsete, tööaliste inimeste suurem osakaal. 3 km raadiuses elab 01.01.2018. a andmete seisuga 43610 inimest. 0-27 aastaseid inimesi elab 3 km raadiuses igast aastakäigust ca 500 inimest. Selle tõttu on detailplaneeringu alale rajatavatel teenustel suur kohalik tarbijaskond. Teenuse kätte saamiseks ei pea märkimisväärne hulk potentsiaalseid spordiväljakute kasutajaid kasutama autot.

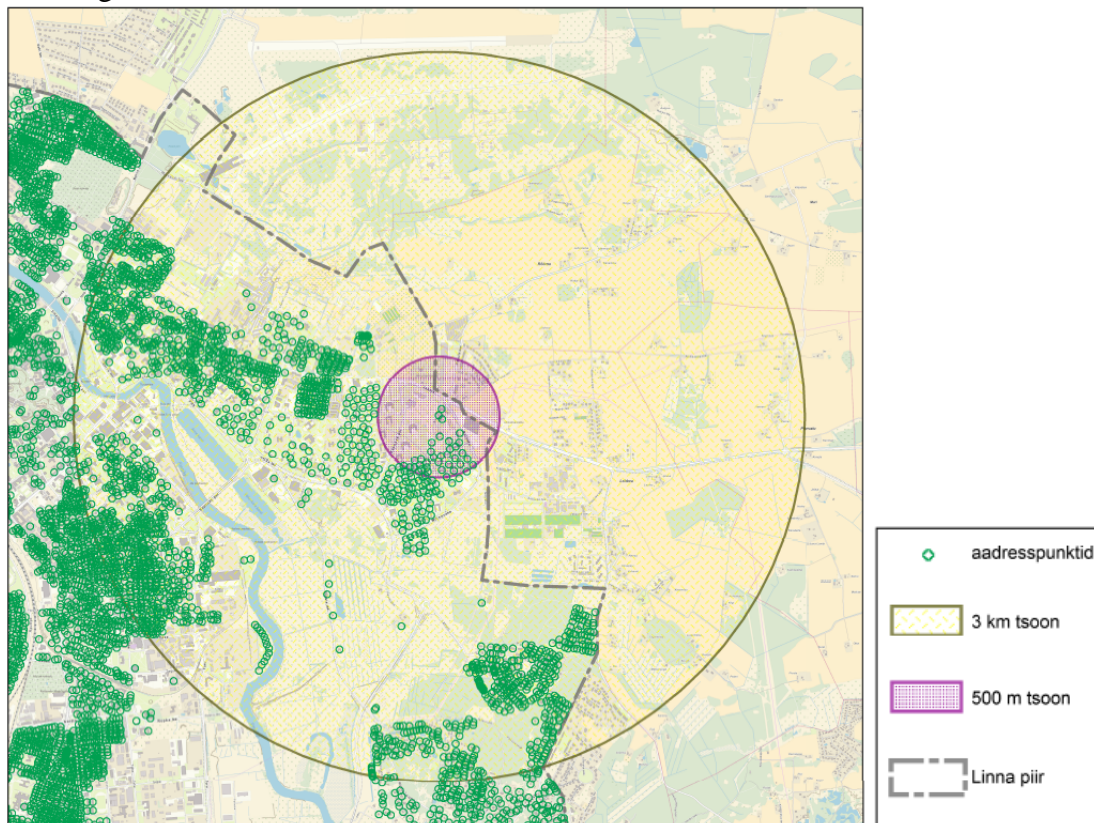
Juurdepääsetavus erinevate liikumisviise kasutades:

jalgsi 15 minutit/ 1 km;

jalgrattaga 15 minutit/ 3 km;

ühistranspordiga 15 minutit/ 5 km;

sõidukiga 15 minutit/ 8 km.



Arvestades detailplaneeringuala paiknemist tiheasustusosalal, kus 3 km raadiuses elab Tartu linnas üle 43 tuhande inimese ning on head ühendused kergliiklusteede, bussiliinide ja magistraaltänavatega, on ilmne, et planeeringuala asub logistiliselt soodsas kohas kodulähedaste, linna- ja maakonnaülestest teenuste osutamiseks.

Arvestades krundi head juurdepääsetavust kergliiklejate ja ühistranspordi kasutajatele, võib projekteerimisel kaaluda mootorsõidukitele standardist väiksema kohtade arvuga parkla rajamist, rajades iga vähendatud mootorsõiduki parkimiskoha asemel kaks varjualusega jalgratta parkimiskohta.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu alusplaani täpsusaste ei võimalda määrata ühe isendi kaupa säilitatavat ja likvideeritavat haljastust.

Planeeringuga on näidatud tinglik istutatava kõrghaljastuse asukoht krundil. Projekteerimise käigus võib kõrghaljastuse paigutus muutuda, kuid see ei tohi olla killustatud ja ainult ribadena kavandatud.

Planeeringuga seatakse krundile kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast.

Krundile haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega ning nähtavusega.

Jäätmekäitlus lahendada krundil. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel.

3.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Detailplaneeringuga planeeritud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP1. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

3.8. Tehnovõrgud ja rajatised

3.8.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Olemasolevad tehnovõrgud on näidatud detailplaneeringu joonisel 1 „Olemasolev olukord“.

3.8.2. Veevarustus

Esitatakse järgmises etapis.

3.8.3. Reoveekanaliseerimine

Esitatakse järgmises etapis.

3.8.4. Sademeveekanaliseerimine

Esitatakse järgmises etapis.

Planeeringualal tuleb sademevesi koguda krundisiselt. Mootorsõidukite parklatest ja lumeladustamisalalt kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Enne mootorsõidukite parkla ning lumesulamise aladelt kogutud sademevee sademeveekanaliseerimisele suunamist peab sademevesi olema läbinud I klassi õli-liivapüüdu.

Projekteerimise käigus tuleb selgitada eesvoolude olemasolevad/projekteeritud koormused ja nendesse suunatava täiendava vooluhulga võimalikud mahud. Vajadusel tuleb kinnistu sademevee äravool jaotada erinevate eesvoolude vahel.

Valingvihmaegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks tuleb kasutada võimalikult suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida krundile sademevee äravoolu reguleeriv süsteem (mahuti, torud, vmt). Kinnistutorustik ja sademevee äravoolu reguleeriva süsteemi jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Kinnistult tänavatorustikku juhitava sademevee lubatud vooluhulk täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus.

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademevee eelude ja –rajatiste ning drenaaži vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkeseadmeid ning vajadusel pumpamist.

3.8.5. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Esitatakse järgmises etapis.

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

3.8.6. Soojavarustus

Esitatakse järgmises etapis.

3.8.7. Gaasivarustus

Esitatakse järgmises etapis.

3.8.8. Telekommunikatsioonivarustus

Esitatakse järgmises etapis.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega alal tuleb sademevesi juhtida sademevee kanalisatsiooni. Parklatest kogunev sademevesi tuleb juhtida läbi liiva- ja õlipüüdurite tänaval paiknevasse kanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

3.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja 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;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja piiratud kasutusega teede ning sissepääsude selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kergliiklusteed; suunaviidad;
- krundi maa-ala korrashoid.

3.11. Servituudid ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Servituudid seatakse tehnorajatistele nende omanike taotluse alusel.

3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada.

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Koos krundisiseste hoonete, teede ja platside rajamisega tuleb rajada ka haljasalad.

Annemõisa tn 1a krundile määratavat ehitusõigust on lubatud realiseerida etapiviisiliselt.

Lubatud on jalgpalliväljakute ja/või spordihallide ning parklate etapiviisiline ehitamine. Parklatele ja hoonestusalale tuleb rajada juurdepääsud ning tehnovõrkudega liitumised. Jalgpalliväljakutele ja/või spordihallidesse tuleb rajada pealtvaatajate istekohad ning riietus- ja pesuruumid.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastuste kokkuvõte

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

kooskõlastaja	kuupäev
AS Tartu Veevärk	
AS Tartu Keskkatlamaja	
OÜ Elektrilevi	
AS Telia	
Gaasivõrgud AS	

Originaalkooskõlastused asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

Koostöö planeeringu koostamisel

Koostöö käigus kogutud materjalid asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

Planeeringu joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena)

Joonis 1. Olemasolev olukord M 1:500

Joonis 2. Põhijoonis M 1:500