

Mõisavahe tn 73 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

ESKIIS



Töö nr: 1904DP3

Huvitatud isik: Tartu linn

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

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



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.....	8
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus	8
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž	8
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	8
2.6.5. Soojavarustus	8
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus	8
2.7. Kujad	8
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	9
2.9. Keskkonnatingimused.....	9
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. Planeeringu põhijoonis - eskiis



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Mõisavahe tn 73 maaüksust. Planeeringuala suurus on 28345 m². Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Mõisavahe tn 73 krundile ehitusõiguse määramiseks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 23.10.2018 korraldus nr 1180 „Mõisavahe tn 73 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas OÜ GPK PARTNERID 2018. a novembris, töö nr G-385-18. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Annelinna linnaosas jaotusmagistraali Mõisavahe tänava ja põhimagistraali Idaringtee vahelisel alal. Mõisavahe tn 73 krundi kasutamise sihtotstarbed on 90% elamumaa ja 10% ärimaa, krunt on hoonestamata. Enamik planeeringualast on isetekkelise haljastusega jäätmaa, krundi lõuna ossa on rajatud aiaga piiratud liivakattega koertepark. Planeeringualale on jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs lääne poolt Annelinna linnaosa läbivalt jalgratta- ja jalgteelt. Sõidukite juurdepääsu rajatud ei ole.

Keskonnaregistri andmetel on alal registreeritud II ja III kategooria taimeliikide kasvukohad. 17.07.2019 tegid Keskkonnaameti kaitsekorralduse spetsialist Tarmo Niitla ja TÜ magistriõppe praktikant Marianne Kaldra Mõisavahe tn 73 maaüksusel kaitsealuste taimeliikide inventuuri ja tuvastasid, et II kaitsekategooria leiukoht on praeguseks hävinud kas pinnasega täitmise või võsastumise ja kulustumise tõttu ning ümberasustamist vajavad isendid puuduvad. III kaitse kategooria laiema levikuga isendite ümberasustamist ei pea Keskkonnaamet otstarbekaks, kuna piirkonnas on teisi ja esinduslikumaid kasvualasid.

Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 10 m.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsioonid roheala ning kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala. Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Toetava otstarbena on lubatud linnaaianduse maa. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata, tagada tuleb juurdepääs hooldustehnikale.

Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Tanklat võib ehitada ka üldplaneeringuga määratud liiklusmaale, kaubanduse ja vabaajakeskuse ning tootmismaale (tootmisobjekti transpordi teenindamiseks). Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Üldplaneeringu kohaselt on maa-ala, kus planeeritav krunt asub, reserveeritud eelkõige ringtee lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks. Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Uute hoonete korruselisuseks on kaks korrust. Üldplaneering näeb Mõisavahe tn 73 krundi lõunaosas ette koerte jalutusala, mis on suurem ala vabalt jooksmise võimaldamiseks ja treeningplatsiks, koerte jalutusala on planeeringu koostamise ajaks rajatud.

Planeeringuala piirneb igast küljest transpordimaadega – põhjast ja idast Idaringteega, loodest Mõisavahe tänavaga ning läänest jalgratta- ja jalgteega, mis on osa Anelinna läbivast jalgratta- ja jalgteest. Jalgratta- ja jalgteed on ka Mõisavahe tänav ja Idaringtee ääres.

Lähim hoonestus on kahekorruseline majutushoone, mis asub u 75 m kaugusel loode suunas. Majutushoonest põhja ja lääne suunda jääb 5-korruseline korterelamute hoonestus. Hooned on lamekatustega nõukogudeaegsed paneelilamud.

Planeeringuala vahetus läheduses Mõisavahe tänaval on linnaliinibusside peatused.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisavahe tn 73 krunt on planeeritud jagada kaheks krundiks. Planeeritud kruntide piirid, suurused ja krundi 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; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Peamised arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Tulepüsimusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsimusklassi määramisel tuleb juhendada tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.



2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud Pos 1 krundil on olemasolev jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs lääne suunast olemasolevalt jalgratta- ja jalgteelt, lubatud on täiendavate jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsude rajamine. Sõidukite juurdepääsu Pos 1 krundile planeeritud ei ole, teenindava transpordi juurdepääs on vajadusel võimalik jalgratta- ja jalgteel kaudu. Pos 2 on planeeritud jalakäijate ja jalgratturite juurdepääsud põhja suunast ja lääne suunast olemasolevatelt jalgratta- ja jalgteedelt. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattateel tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalgratta- ja/või jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohtusala. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoone(te) projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Parklasiseselt tuleb kas markeerida või teha sõiduteest eristuvast materjalist vähemalt 1,5 m laiune ja parkimiskohtadest vähemalt 0,5 m kaugusel olev jalakäiguala parkimiskohtadest hoone sissepääsuni.



Pilt 1. Näide parklasisese jalgteel markeerimisest

Mootorsõidukite juurdepääsuks Pos 2 krundile on planeeritud kaks juurdepääsu – Mõisavahe tänavalt ja Ringtee tänavalt. Mõisavahe tänavale on planeeritud juurdepääsuks vasakpöörderada, väljasõit krundilt on planeeritud vaid vasakpöördega. Ringtee tänavalt on planeeritud sisse- ja väljasõit nii vasak kui ka parempöördega, vajadusel näha projekteerimisel ette pöörderada.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on näidatud võimalikud 50 jalgrataste parkimiskohta.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. Joonisel 4 on näidatud võimalik parkimiskohtade (154 kohta) paiknemine. Parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada

projekteerimisel. Parklasse võimalike ostukärude katusealuste tegemisel tuleb tagada katusealuse naaberkohtade vajalik külgohtusruum.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala katab suures osas isetekkeline haljastus. Puid ja põõsaid, millel on võimalik tagada vajalik kasvuruum ning mis on heas seisukorras, on soovitatav säilitada võimalikult suures osas. Pos 1 rajatud mänguväljakule on istutatud puud, mis tuleb säilitada. Pos 1 haljasala kujundamiseks tuleb koostada maastikuarhitektuurne projekt. Pos 2 on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule ette nähtud haljasalad krundi põhja ja lääneservades. Arvestada tuleb, et minimaalselt 10% planeeritud krundist peab olema kõrghaljastatud. Uushaljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires arvestades, et rajatav haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust ning ei asu tehnovõrguliinide kaitsevööndis. Kui istutatava puu alune haljasala laius on alla 3 m, tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil (EVS 843:2016, ptk 8.3 p 13).

Olmejäätmed on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunktis, mille asukoht määratakse projekteerimisel, konteinerid kavandada maa-alustena või hoonesisestena.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

Täpsustatakse edasisel planeerimisel.

2.6.2. Veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega.

Täpsustatakse edasisel planeerimisel.

2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.5. Soojavarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.7. 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“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel kasutusele võtta tule levikut takistavad meetmed.

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;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiirilise ruumilise 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

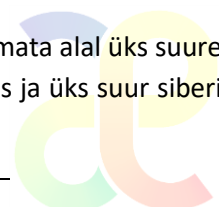
Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt teedelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemete tagamiseks hoone(te)s.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimisele, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

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

Keskkonnaregistri andmetel on alal registreeritud II ja III kategooria taimeliikide kasvukohad. 17.07.2019 tegid Keskkonnaameti kaitsekorralduse spetsialist Tarmo Niitla ja TÜ magistriõppe praktikant Marianne Kaldra Mõisavahe tn 73 maaüksusel kaitsealuste taimeliikide inventuuri ja tuvastasid järgnevat:

1. Mõisavahe 73 lääne ja põhjaservale ja lõunaossa on kuni ca 2 m paksuselt pinnast peale veetud, ülejäänud kaitsealuste liikide kasvuala on pajuliikidega võsastunud ja kulustunud st niitmise lakkamise järgselt on moodustunud paks kulukiht;
2. emaputked Idaringteest läänes puuduvad, pinnasega täitmata kasvualad on kas võsastunud või paksu kulumatiga kõrgrohustud, kus emaputk kasvada ei suuda;
3. Balti sõrmkäpa leiukoht on täitepinnase all;
4. ahtalehist ängelheina leidus vaid kitsal ribal pajuvõsa servades – 39 generatiivset ja 70 vegetatiivset heas seisundis isendit –, kuid võsastumise laienemisel on tõenäoliselt tegemist siiski häabuva asurkonnaga;
5. täiendavalt varem keskkonnaregistrisse kantud isenditele oli pinnasega täitmata alal üks suure käopõlle (*Neottia ovata* syn *Listera ovata*, III kaitsekategooria) isend pajuvõsas ja üks suur siberi võhumõõga (*Iris sibirica*, III kaitsekategooria) puhmik.



II kaitsekategooria leiukoht on praeguseks hävinud kas pinnasega täitmise või võsastumise ja kulustumise tõttu ning ümberasustamist vajavad isendid puuduvad. III kaitse kategooria laiema levikuga isendite ümberasustamist ei pea Keskkonnaamet otstarbekaks, kuna piirkonnas on teisi ja esinduslikumaid kasvualasid.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Pos 2 krundi läbivatele kaugkütte ja sademeveekanalisatsiooni torustikele on planeeritud isikliku kasutusõiguse või liiniservituudi seadmise vajadus vastava võrgu valdaja kasuks.

2.11. Planeeringu elluviimine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

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. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

