

**Töö nr:** 13DP11  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Huvitatud isik:** Riigi Kinnisvara AS

---

---

**Nooruse tn 1a, Nooruse tn 1b  
ja Nooruse tn 3 kruntide  
DETAILPLANEERING**

---

---

*Eskiis*

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ÕSİMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A SELETUSKIRI.....</b>	<b>3</b>
1 Sissejuhatus .....	3
2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus .....	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	3
2.2 Kirjavahetus .....	3
3 Planeerimise lahendus .....	3
3.1 Alusplaan .....	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	4
3.5 Krundi ehitusõigus .....	4
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	5
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	6
3.9 Ehitistevahelised kujad.....	6
3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	6
3.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus.....	7
3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	7
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused.....	7
<b>B JOONISED.....</b>	<b>8</b>
1 SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	9
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000 .....	10
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	11
4 PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500.....	12
5 DETAILPLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTRERIV KOLMEMÕÕTMELINE JOONIS.....	13

## **A SELETUSKIRI**

---

### **1 Sissejuhatus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Nooruse tn 1a, Nooruse tn 1b ja Nooruse tn 3. Planeeringuala suuruseks on *ca* 1,4 ha. Planeeringu eesmärk on krundi ehitusõiguse määramine arhiivihoonde ehitamiseks.

### **2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

#### **2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 23. novembri 2010.a korraldus nr 1255 „Nooruse tn 1a, Nooruse tn 1b ja Nooruse tn 3 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”.

#### **2.2 Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

### **3 Planeerimise lahendus**

#### **3.1 Alusplaan**

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Tartumaa Maamöödubüroo OÜ (litsents nr 444MA) poolt 2011.a aprillis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: TMB-2/2011). Kolmemõõtmelise vaate koostamisel on kasutatud Tartu linna kolmemõõtmelist kaarti.

#### **3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Nooruse tn 1a ja Nooruse tn 1b kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on tootmishoonete maa. Nooruse tn 1b krundil paikneb alajaam, Nooruse tn 1a krundil asub likvideeritav pumbajaam. Nooruse tn 3 krunt on hoonestamata. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritavate kruntide kasutamise otstarve haridus- ja teadushoonete maa. Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001 otsusega nr 433 kehtestatud "Ravila, Nooruse ja Sanatooriumi tänava ning Viljandi maanteega piirneva ala detailplaneering", mis planeeritavale alale ehitusõigust ette ei näe – planeeritavatele kruntidele on määratud parkimisala.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane langedes põhja suunas ca 2 m võrra. Planeeritavatel kruntidel asuv haljastus on väheväärtuslik. Liikidest esinevad peamiselt pappel, remmelgas, vaher, kask ja õunapuu. Enamik haljastusest on isetekkeline. Nooruse tänava ääres asub pärnaallee, mis omab kõrget väärtust. Planeeritavatest kruntidest põhja pool asuva Viljandi mnt 42 krundi parklasse viiva tee äärde on istutatud uus pärnade rida.

### 3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Maarjamõisa linnaosas. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on Viljandi mnt, Ravila tn, Nooruse tn ja Sanatooriumi tn vahelise kvartali maakasutuse juhtotstarve haridus- ja teadushoonete maa, kuhu võib ehitada kuni 9-korruselisi hooneid. Planeeringuala idapoolsel naaberkrundil Nooruse 1 asub 6-korruseline Tartu Ülikooli Tehnoloogiainstituudi hoone ehitusaluse pinnaga ca 1500 m<sup>2</sup>. Planeeringualast põhja pool Viljandi mnt 42 krundil asub 6-korruseline Tartu Ülikooli Keemiahoone ehitusaluse pinnaga ca 6000 m<sup>2</sup>, projekteerimisel on ka 6-korruseline Füüsikahoone ehitusaluse pinnaga ca 3500 m<sup>2</sup>. Planeeringualast lääne pool asub 9-korruseline Tartu Tervishoiu Kõrgkooli ühiselamu, millele on kavandatud juurdeehitusena astmeliselt 1...5-korruseline õppehoone, kavandatud ehitusalune pind kokku on Nooruse 5 krundil ca 3000 m<sup>2</sup>. Nooruse tänava vastaspoolel asuvad valdavalt kahekorruselised viilkatustega (1 täiskorrus, millele lisandub katusekorrus) ühepereelamud.

Ühepereelamud asuvad ühtsel ehitusjoonel Nooruse tänava poolsest krundipiirist ca 5 m kaugusel. Tehnoloogiainstituut asub Ravila ja Nooruse tänavate nurgal Nooruse tn poolsest krundipiirist ca 14 m kaugusel. Nooruse 5 ja 7 ühiselamuhooned asuvad Nooruse tn suhtes 45° nurga all krundipiirist ca 30 m kaugusel. Hoonestus paikneb planeeringuala kvartalis moodustamata ühtseid ehitusjooni. Samas on piirkonda tekkinud avatud alade, parklate ja haljasalade, ning hoonekomplekside vahelduv muster.

Planeeringualale on juurdepääs Nooruse tänavalt. Viljandi mnt 42 kinnistu olemasoleva juurdepääsutee kaudu on võimalik rajada juurdepääs ka põhja poolt. Lähimad bussipeatused asuvad Ravila tänaval Nooruse tn 1 krundi kõrval. Bussipeatuste ja planeeringuala vahet on võimalik liikuda nii piki Ravila ja Nooruse tänavat kui ka piki Viljandi mnt 42 krundil asuvat juurdepääsuteed. Jalgratturite juurdepääs planeeringualale on võimalik Ravila tn jalgrattatee ja Nooruse tn kergliiklustee kaudu.

### 3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse liita Nooruse tn 1a ja Nooruse tn 3 krundid ning määrata moodustatava krundi (POS 1) katastriüksuse sihtotstarbeks sotsiaalmaa alaliigi ühiskondlike ehitiste maa (vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusele nr 155 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*).

Nooruse tn 1b krunt säilib olemasolevana.

### 3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4.

Kavandatava hoone parima lahenduse saamiseks tuleb korraldada koostöös Tartu Linnavalitsusega avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada arhitektuuriteenistusega.

Krundile POS 1 kavandatava arhiivihoonet põhimaht (akendeta või väheste akendega hoidlad) on soovitatav kavandada Nooruse tänava ühepereelamutest eemale krundi põhjaossa, millest põhja pool asub Viljandi mnt 42 parkimisala. Nooruse tn 5 hoone juurdeehitusega ning kavandatava arhiivihoonetega saab luua hoonefrondi Viljandi mnt 42 krundiga piirnevasse planeeringuala külge, mis korrastab ja piirab kõrvalkrundil asuvat suurt parkimisala. Hoone kõrgus tuleb kavandada Nooruse tn pool ühepereelamute vastas madalam (vt joonis 4, lõige A-A) tagamaks eramutele sobivad valgustingimused. Hoone kõrgus võib suureneeda Viljandi mnt 42 krundi suunas ühtlaselt või astmeliselt ületamata mõttelist kaldpinda kahe piirkõrguse vahel hoonestusala servades. Nooruse tn poole on soovitatav rajada arhiivi administratiivplokk ning krundi avatumad alad parkimiseks ning haljas- ja puhkealadeks. Arhiivihoonetele on lubatud maa-aluse keldrikorruse ehitamine. Korruselisuse kavandamisel arvestada arhiivi ruumivajadusega.

Nooruse tn 1b krundil säilib olemasolev alajaamahoone, mis on lubatud vajadusel välja vahetada kaasaegsema vastu.

### 3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundil POS 1 on olemasolev juurdepääs Nooruse tänavalt. Juurdepääsude asukohti on planeeringuga kavandatud muuta. Nooruse tänavalt on planeeritud kaks juurdepääsu asukohta – üks läbi naaberkrundi Nooruse tn 1 olemasoleva juurdepääsu ning teine krundi edelapoolsest servast. Nooruse tänavalt tuleb rajada mõlemad juurdepääsud, et vähendada lisanduvat liikluskoormust Nooruse tn 1 krundile. Ühe juurdepääsu võib rajada ka Viljandi mnt 42 krundi poolt, mida on lubatud kasutada ainult krundi teenindavale transpordile arhivaalide transpordiks. Selle juurdepääsu võib vajadusel rajada väljas kuni 10% ning hoone osas kuni 12,5% kaldega keldrikorrusele viiva rambiga, kust kaudu saab toimuda ohutu arhivaalide transport hoonesse. Rambi gabariidid tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt kasutatavale transpordile, kuid rambi laius ei tohi olla alla 3,8m. Viljandi mnt 42 krundil asuvalle juurdepääsuteele on planeeringuala poolsesse serva planeeritud 3m laiune kõnnitee, mis ühineb lääne pool Nooruse tn 5 krundile ning Viljandi mnt 42 krundile projekteeritud kõnniteega. Viljandi mnt 42 krundi välja ehitamata teede piirjooned kuni Sanatooriumi tänavani on näidatud vastavalt Füüsikainstituudi eskiisprojekti asendiplaanile (Kadarik Tüür Arhitektid OÜ, 01.11.2011) ja eelprojekti asendiskeemile (OÜ AB Kosmos, 11.11.2010) (vt joonis 2, *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*). POS 1 lääneserva on planeeritud kõnnitee piki Nooruse tn 3 ja Nooruse tn 5 kruntide piiri kuni Nooruse 5 krundil asuva teeni hoone lõunaküljel, mis viib kuni Nooruse tänavani. Nooruse tn asub 3m laiune sõiduteest haljasribaga eraldatud kergliiklustee, mis on planeeritud laiendada 3,5 meetrini, et rahuldada jalakäijate ja jalgratturite liiklust.

Parkimine on kavandatud krundisisiselt. Parkimiskohtade paigutus tuleb lahendada arhitektuurivõistluse ning projekteerimise käigus vastavalt normatiividele EVS 843:2003 *Linnatänavad*. Parklaid ning sõiduteid võib rajada kogu krundi ulatuses välja arvatud planeeritud kohustuslikule haljasalale, samuti arvestades, et krundi haljastatud

pind peab olema suurem kui hoonestusalast välja jääv kõvakattega pind, 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastusega ning hoonevälistel parkimisaladel peab olema vähemalt üks puu kümne parkimiskoha kohta. Soovitav on kavandada kaks parklat – krundi lääneosas arhiivi töötajatele ning krundi idaosas külastajatele. Krundisise ste sõiduteede laius peab olema minimaalselt 6m ning kõnniteede laius 3m. Parkimiskohtade arv kavandada vastavalt hoone reaalsele vajadusele. Suurem osa hoone kasutatavast pinnast (ca 75%) on kavandatud hoidlateks, kus puuduvad bürooruumid ja avalik juurdepääs ning seetõttu puudub ka parkimisvajadus. Büroode ning avaliku juurdepääsuga ruumide tarvilik maksimaalne suletud brutopind on ca 6000 m<sup>2</sup>. Vastavalt EVS 843:2003 *Linnatänavad* parkimismatiivile on selle hooneosa vajalik parkimiskohtade arv 75 (1 koht 80 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta). Arhiivi eeldatav töötajate arv on 60 ning igapäevane külastajate arv 10. Projekteerimisel tuleb ette näha jalgrattaparkla vastavalt standardile EVS 843:2003. Planeeringualale on hea juurdepääs ühistranspordiga, mis tähendab, et parkimiskohtade vajadus krundil ei ole eeldatavalt suur.

Arvestades arhiivihoonet funktsiooni ja turvalisuse nõudeid tuleb Nooruse tänaval ning Viljandi mnt 42 asuval juurdepääsuteel kaaluda võimalusi tule- ja plahvatusohtlike veoste liikumise piiramiseks.

### 3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav, kohustuslikult istutatav ning eemaldatav kõrghaljastus. Planeeritavatel kruntidel puudub väärtuslik kõrghaljastus. Kõik POS 1 asuvad olemasolevad puud ja põõsad on kavandatud likvideerida. Nooruse tn ääres tuleb säilitada olemasolevad puudered, likvideerida võib vastavalt planeeringu põhijoonisele ühe Nooruse tn äärse puu krundi juurdepääsutee rajamisel. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kohustuslik haljasala, kuhu ei ole lubatud rajada parklaid ega sõiduteid, kõnniteede rajamine on vajadusel lubatud. Hoone projekti ühe osana tuleb kinnistule koostada haljastusprojekt, kus määratletakse täpne haljastuse ning puhkealade lahendus. Kavandatavad välisparklad tuleb liigendada haljassaarte ning puudega. Arvestada tuleb, et haljasala pindala krundil peab olema suurem kui hoonestusalast välja jääv kõvakattega ala, seejuures vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastusega ning parkimisaladel peab olema vähemalt üks puu kümne parkimiskoha kohta. Jätkata tuleb vastavalt planeeringu põhijoonisele Nooruse tn äärsete puusteede. Viljandi mnt 42 poolsesse krundi serva on paralleelselt hoonestusalaga kavandatud puuderida, mis vähendab hoonemahu visuaalset domineerivust. Krundi hooviosa, kus on vajalik piirata avalikku juurdepääsu (soovitavalt krundi lääneosa töötajate parklaga ning arhivaalide transpordi juurdepääs), on lubatud piirata kuni 2,5 m kõrguse avaustega metallaiaga, soovitatavalt metallvarbaed. Kinnistu lääneserva planeeritud jalgteel liikumist piirata ei tohi.

### 3.9 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1).

### 3.10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta

valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Prügikonteinerite paiknemine tuleb lahendada arhitektuurivõistluse ning projekteerimise käigus. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### 3.11 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Viljandi mnt 42 krundil asuva juurdepääsutee kasutamise korral tuleb sellele seada juurdepääsuservituut, mis lubab teelõiku kasutada sõidukitega ning jalgsi liikumiseks POS 1 krundi kasutajatele. Servituut peab ulatuma kuni Ravila tn tänavamaa krundini ning tee rajamisel korral kuni Sanatooriumi tänavani ka sellel teelõigul. Servituudialad on näidatud joonistel 4 ja 2.

### 3.12 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 valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutusel olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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

### 3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

## **B** JOONISED

---

- |          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>1</b> | <b>Situatsiooni skeem</b>  | <b>M 1:10 000</b> |
| <b>2</b> | <b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b> | <b>M 1:2000</b>   |
| <b>3</b> | <b>Olemasolev olukord</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>4</b> | <b>Planeeringu põhijoonis</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>5</b> | <b>Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis</b>         |                   |