

## Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	2
<b>2.1. Alusplaan</b>	<b>2</b>
<b>2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>3</b>
<b>2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus</b>	<b>4</b>
<b>2.4. Kujud</b>	<b>4</b>
<b>2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele</b>	<b>4</b>
<b>2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus</b>	<b>7</b>
<b>2.7. Haljastus ja heakord</b>	<b>8</b>
3. <i>Kooskõlastused</i>	10
4. <i>Koostöö</i>	11
5. <i>Kaardid</i>	12
<b>Situatsiooniskeem</b>	<b>13</b>
<b>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</b>	<b>14</b>
<b>Planeeringu põhikaart</b>	<b>15</b>
<b>Planeeringu liikluskorralduslik lahendus kuni maantee rekonstrueerimiseni</b>	<b>16</b>
6. <i>Planeeringu lisad</i>	17

## Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Maarjamõisa linnaosas Riia ja Ringtee tänava ääres ca 5,2 ha suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntideks jaotamine ja kruntidele maakasutuse sihtotstarbe ning ehitusõiguse määramine ärihoonete ja väikeelamute ehitamiseks.

## 1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavalitsuse korraldus 15.07.2004 a. nr 1363 ja selle juurde kuuluv Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-048-2004).

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavalitsuse 14.10.1999. a korraldusega nr 2837 kehtestatud Ringtee 70, Riia 175a ja Riia 177 kruntide detailplaneering.
- Koostamisel olev Tartu Linnavolikogu poolt 07.09.2000. a otsusega nr 194 vastu võetud Riia 175 detailplaneering. OÜ Arhitektuuribüroo A&K.

## 2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H, litsents nr 174 MA, 2008. a juunis koostatud töö nr 08g5197, aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

## **2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu linna edelaosas, Maarjamõisa linnaosas. Planeeringuala piirneb põhja küljest Põldmarja tänavaga ning selle äärde jäävate kuni kahekorruseliste väikeelamutega, ida ja kagu küljest Riia tänavaga, läänest ja edelast T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteega (Ringtee tänav) ning selle äärde jääva Riia 177 väikeelamukrundiga. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävate kruntide maakasutuse sihtotstarbed on järgmised: väikeelamumaa, teenindusettevõtete maa, riigikaitsemaa, kõrgkoolide ja teadusasutuste maa ning avalik kasutuses olevad vabaõhu puhkuseks kasutatavad maad.

Planeeringualal puudub hoonestus. Juurdepääs planeeringualale toimub Riia tänavalt olemasoleva avalikus kasutuses oleva juurdepääsutee kaudu. Antud juurdepääsutee on ühenduslülilik Riia ja Põldmarja tänava vahel. Juurdepääsutee kattekonstruktsiooniks on asfaltkate.

Kõrg- ja madalhaljastust on käesoleval planeeringualal minimaalselt. Riia ja Ringtee tänavate ääres on olemasolev kuusehekk. Riia 177 väikeelamu vahetusläheduses kasvavad nii okas- kui ka lehtpuud/põõsad.

Planeeringuala läbivad mitmed maa-alused ja maapealsed tehnovõrgud. Maa-aluste liinidena läbivad planeeringuala kaugkütte-, vee- ja kõrgepingeliinid. Maapealsete liinidena läbivad planeeringuala kaks kõrgepingeõhuliini (110 kV ja 35 kV õhuliinid).

Analüüsidest planeeritava ala olemasolevat olukorda on jõutud tulemuseni, et planeeringut koostades tuleb arvestada järgmisi tingimusi:

- hoonestusalade määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada olemasolevate kõrgepingeõhuliinidega ning nende kaitsevöönditega;
- hoonestusalade määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada Tallinn- Tartu- Võru- Luhamaa maantee teekaitsevööndiga ning kavandatud maantee rekonstrueerimislahendustega;

- hoonestusalade määramisel ning uue hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada kontaktvööndis oleva olemasoleva hoonestusega ning selle paigutusega;

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Aadress	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Riia 175a	46208	5% Ärimaa; 40% väikeelamumaa; 55% sihtotstarbeta maa	puudub
Riia 175b	3744	20% sihtotstarbeta maa; 80% väikeelamumaa	puudub
Riia 175T	2516	100% transpordimaa	puudub

### **2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus**

Planeeritavale alale on kavandatud kokku kaksümmend üks krunti, millede piirid, pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu põhikaardil.

Krundi ehitusõigusega (vt. planeeringu põhikaarti) on määratud: 1) krundi pindala 2) krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud korruselisus 6) hoonete suurim lubatud kõrgus; 7) hoone lubatud katusekalle; 8) hoone tulepüsivusklass.

### **2.4. Kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Planeeritud hoonestus on ettenähtud kahest kuni nelja korruseni. Väikeelamualadel on tulepüsivusklassiks ette nähtud TP 3. Ärimaakruntidel on madalaimaks tulepüsivusklassiks ettenähtud TP 2. Detailplaneeringus antud tulepüsivusklass ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusastmega hooneid.

### **2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeritud hoonet võib ehitada ainult detailplaneeringu põhikaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt kaart nr 3). Planeeringuga on kavandatud kaksteist väikeelamukrunti ja kolm ärimaakrunti. Pos 1 elamumaakrundile on kavandatud kuni 10 korteriga ridaelamu. Pos 9 kuni Pos 19 elamumaakruntidele on planeeritud ühepereelamud (v.a. Pos 9, kuhu on

ette nähtud paariselamu). Pos 9; Pos 11; Pos 12 ja Pos 16 kruntidele tohib hoone ehitada alles siis, kui olemasolev kõrgepinge õhuliin on likvideeritud, s.t asendatud maakaabelliiniga. Ühepereelamu suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 210 m<sup>2</sup> (Pos 9 krundil suurim lubatud ehitusalune pindala kuni 496 m<sup>2</sup>). Pos 1 krundile planeeritud ridaelamu ehitusalune pindala on lubatud kuni 1734 m<sup>2</sup>. Kõikidele elamualadele on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon. Kohustuslik ehitusjoon ei keela projekteerida ning ehitada hooneid, kus maja on osaliselt tagasiastega.

Käesolevas planeeringus näidatud võimalikud suurimad hoonestusalad, kuhu võib mittehoonestamise korral ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Lubatust väiksema hoone ehitamisel võib hoonestusala arvelt ette näha täiendavalt parkimiskohti (parkimist ei tohi rajada planeeritud haljasalade arvelt). Elamute välisviimistluse juures on lubatud kasutada puitu, kivi ning krohvitud pinda, samuti antud materjalide omavahelisi kominatsioone. Elamute välisviimistlus peab olema atraktiivne, kaasaegne ja piirkonna miljööd parandav. Elamute fassaadilahendustes pole lubatud kasutada imiteerivaid materjale, plekki ja plastmassi. Hoonete maksimaalne korruselisus on lubatud kuni kaks korrust ning hoone suhteline kõrgus arvestatult hoone ± 0.00st kuni 9 m (vt planeeringu põhikaarti). Väikeelamute teise korruse täisehitusprotsent võib olla kuni 60 % hoone ehitusalusest pindalast. Hoonete katusekalded on lubatud ehitada vahemikus 0°- 45° (välja arvatud Pos 1, kus lubatud katusekalle 0°- 15°). Hoonete (Pos 9 kuni Pos 14) katuseharja suund peab olema paralleelne tänavaga. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete (Pos 9 kuni Pos 19) arhitektuurne lahendus peab moodustama kompaktsed terviku. Üksikelamute arhitektuurne eskiislahendus tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga.

Väikelamualade ümber on lubatud paigaldada piirdeaedasid. Piirdeaia kõrgus tänavapoolsel küljel ei tohi olla kõrgem kui 1,5 meetrit ning ehitada ei tohi plankaedasid. Pos 1 ja Pos 9 kuni Pos 14 kruntide piirdeaedade lahendused peavad olema sarnased. Piirdeaedade arhitektuurne lahendus tuleb esitada

koos hoone arhitektuurse lahendusega ning peab olema kooskõlastatud linnaarhitekti ja linnakunstnikuga. Väikeelamukruntide nendel külgedel, mis ei piirne tänavamaaga, võib plankaedasid kasutada (aia kõrgus lubatud kuni 2,0 m) . Piirdena võib kasutada samuti nii madal- kui ka kõrghaljastust, kuid kõrghaljastuse rajamisel peab arvestama olemasolevate kõrgepingeõhuliinidega (valida vastava kasvukõrgusega puuliike).

Ärihoonete välisviimistluse juures võib kasutada puitu, kivi, krohvitud pinda, fassaadiplaate, klaasi ning samuti nende materjalide omavahelisi kombinatsioone. Ärihoonetel tuleb kasutada kvaliteetmaterjale, hea arhitektuurse lahenduse korral lubatud ka esinduslikud kvaliteetsed metallmaterjalid. Planeeritud ärihoonete Ringtee ja Riia tänavate poolsed hooneküljed peavad olema esinduslikud ning lahendatud fassaadina. Pos 4 ärihoonel tuleb kasutada hoone Ringtee ja Riia tänava poolsel küljel võimalikult palju klaaspinda. Pos 5 ärihoonel tuleb hoone kõigil neljal küljel kasutada võimalikult palju klaaspinda. Ärihoonete välisviimistlus peab olema kaasaegne ja atraktiivne. Ärihoonete suurim lubatud korruselisus ja suurim lubatud hoone kõrgus (arvestatult hoone  $\pm 0.00$ st) jaguneb järgnevalt (vt planeeringu põhikaarti): Pos 3 kuni kaks korrust ja kuni 9 m; Pos 4 kuni kaks korrust ja kuni 12 m ning Pos 5 kuni neli korrust ja kuni 15 m. Hoonete katusekalded on lubatud ehitada vahemikus  $0^{\circ}$ -  $15^{\circ}$ . Ärimaakruntide ümber ei ole ette nähtud piirdeaedasid. Piirdena võib kasutada aga nii madal- kui ka kõrghaljastust, kuid kõrghaljastuse rajamisel peab arvestama olemasolevate kõrgepingeõhuliinidega (valida vastava kasvukõrgusega puuliike).

Ringtee tänava äärsetele hoonetele (Pos 1; Pos 3; Pos 4 ja Pos 5) tuleb korraldada parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistlus vähemalt kolme laiemalt tunnustatud arhitektuuribüroo osavõtul.

Käesoleva detailplaneeringuga on ära näidatud võimaliku laste mänguväljaku paiknemine. Projekteerimise käigus võib mänguväljaku asukohta muuta. Planeeringus näidatud mänguväljaku kuju on illustratiivne, kuna pole teada, millised mängukonstruksioonid sinna tulevad. Laste mänguväljaku rajamiseks seatakse detailplaneeringuga järgmised tingimused:

- mänguväljaku rajamiseks tuleb soovitatavalt tellida tööprojekt kas arhitektilt või maastikuarhitektilt;
- mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning samas ka kõigi kehtivate ohutusnõuetega;
- Pos 1 elamule kasutusloa väljastamise eelduseks on projektile vastava mänguväljaku olemasolu.

## **2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Tänavate planeerimise juures on arvestatud olemasoleva tänavavõrgustikuga ning arvesse on võetud ka perspektiivset Tartu linna liikluskorraldust (detailplaneeringu koostamisel on arvesse võetud T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimisprojekti – Tinter Projekt OÜ).

Peale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimist on Riia ja Ringtee tänavatelt juurdepääs planeeringualale ette nähtud ainult parempöoretena. Planeeringus on antud ka ajutine lahendus kuni Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimiseni (kaart 4). Riia tänavalt planeeringualale minev ristmik on ettenähtud lahendada foorjuhitavana (ristmiku lahendus foorjuhitavana seni, kuni realiseeritakse T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimine). Antud ristumine arvestab Tartu linnas Riia tänava rekonstrueerimisprojekti eskiislahendusega, mille koostajaks on Stratum OÜ. Riia tänava liikluskorralduslik lahendus ei luba vasakpöörde teostamist Riia tänavalt planeeringualale. Vaskpöörde mittelubamise põhjuseks on antud ristmiku kaugus olemasolevast Riia-Ringtee ringristmikust.

Planeeringuala siseselt on tänavavõrgustik kavandatud vastavalt funktsionaalsetele vajadustele ning samas on arvestatud varem rajatud juurdepääsuteega Põldmarja tänavale. Planeeritud tänavate laiuseks on kavandatud vastavalt 7,5 m ning 6,0 m. Juurdepääs planeeringualale ning ärimaakrunte teenindav avalikus kasutuses olev planeeritud linnatänav on laiusega 7,5 m. Põldmarja tänavale viiva planeeritud avalikus kasutuses oleva linnatänavala laiuseks on 6,0 m. Kõikide planeeritud tänavate äärde on

kavandatud mõlemale poole sõiduteed kergliiklusteed. Kergliiklusteede laiuks on ette nähtud 2,5 m. Kergliiklusega seonduvad küsimused on lahendatud ka planeeritud ärimaakruntide siseselt ning planeeringuala kontaktvööndis (Riia tänav).

Planeeritud liiklusmaakrunt Pos 21 on ette nähtud tulevikus peale T2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee rekonstrueerimist antud piirkonna tarvis rajatava kogujateede võrgustiku rajamiseks. Kogujateede täpne lahendus ja vajalikud määratakse antud piirkonna edasiste liikluskorralduslike projektidega.

Parkimine ärimaakruntidel on lahendatud krundisiseselt. Parkimiskoha mõõduks on arvestatud 2,5x5,0 m. Parkimisala teenindava juurdepääsutee laiuks on 7,0 m. Kogu parkimine on kavandatud 90° nurgaga. Pos 4 ja Pos 5 kruntidel on lubatud osa parkimist lahendada ka rajatavate hoonete mahus (hoone esimesel korrusel). Planeeringus näidatud (kaart 3) hoonete sisene parkimiskorraldus on skemaatiline. Hoonete mahtu rajatava parkimise vajadus ning võimalik parkimiskorraldus ning maht määratakse hoonete projekteerimisel. Juhul kui planeeritud ärimaakrundile rajatav ehitus nõuab vastavalt parkimisnormatiivile (Eesti Standard Linnatänavad EVS 843:2003 alusel) rohkem parkimiskohti, kui seda on näidatud käesolevas planeeringus, tuleb parkimisala suurendada hoonestusala arvelt planeeritud ehitusmahtu vähendades.

Tulenevalt Maanteeameti poolsest nõudest kontrollida kavandatud ristmiku läbilaskevõimet ning selle võimalikust Riia – Ringtee tänavate ringristmiku vahetusläheduses, on lisatud käesoleva detailplaneeringu lisadesse OÜ Stratum poolt koostatud antud ristmiku läbilaskevõimet hindav kontrollarvutus. Tartu Linnavalitsuse soovil on lisaks koostatud OÜ Liiklusbüroo poolt Riia 175a krundi ja lähiala detailplaneeringu liikluslahenduse eksperthinnang. Mõlemad eelpool nimetatud dokumendid on lisatud planeeringu lisadesse.

## ***2.7. Haljastus ja heakord***

Käesolev planeering näeb ette nii uue kõrg- kui ka madalhaljastuse rajamise. Planeeringu põhikaardil ära näidatud võimalike uusistutuste asukohad.





Uusistutuse täpne maht ning liigilisus määratletakse hilisema projekteerimise käigus (haljastusprojekt). Väikeelamute kruntidele ei ole planeeringuga madal- ja kõrghaljastuse istutamise võimalikke asukohti näidatud. Elamualadel lahendatakse maastikukujundus projekteerimise käigus (iga kinnistu osas eraldi).



### **3. Kooskõlastused**



## **4. Koostöö**

## **5. Kaardid**

***Situatsiooniskeem***

***Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***

***Planeeringu põhikaart***

***Planeeringu liikluskorralduslik lahendus kuni maantee  
rekonstrueerimiseni***



## **6. Planeeringu lisad**