

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud	
planeeringu algatamisel	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted	5
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	5
4.2. Haljastuse põhimõtted	5
4.3. Tänavate maa- alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted	5

Kaardid ja joonised

• Olemasolev olukord, M 1: 1000	lk 8
• Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 9
• Põhikaardi eskiis, M 1: 1000	lk 10
• Illustreeriv joonis, M 1: 1000	lk 11

Lisad

• Tartu Linnavalitsuse 17.07.2008. a. korraldus nr 831 “Annemõisa tn 1a, Annemõisa tn 6 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine”;	lk 13
• 13.01.2009.a. Planeeringute ja tehnilise infrastruktuuri läbivaatamise protokoll;	lk 17
• 28.01.2009.a. Eskiislahenduse tutvustamise protokoll;	lk 19
• Tartu LV LPMO 25.03.2009. a. kiri nr 9-1.3/DP-08-037.	lk 21

1. Ülesande koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 17.07.2008.a korraldusega nr 831 kinnitatud lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Annemõisa tn 1a krundile ehitustingimused spordihoone püstitamiseks, spordi välisväljakute rajamiseks ja lahendada planeeritavatele kruntidele juurdesõidud ning parkimistingimused.

Annemõisa tn 1a ja Annemõisa tn 6 on munitsipaalomandis.

Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on aluskaartidena kasutatud REIB OÜ (registreeringu nr. EG 10434933-001) poolt 2008.a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr TT-2403T) ning väljavõtet Tartu linna geoarhiivi planšettidest 474/662; 474/663 (täpsusaste 1: 2000).

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeering hõlmab täielikult Annemõisa tn 1A, Annemõisa tn 6 ja Kaunase puiestee 73T kinnistuid ning osaliselt Annemõisa tänav 1T ja Kaunase pst 70 kinnistuid ning Kaunase puiestee ja Jaama tänavakoridoride maa-ala.

Andmed olemasolevate kruntide kohta:

Annemõisa tn 1A

- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% ühiskondlike hoonete maa;
- krundi pindala - 25197 m²;

Annemõisa tn 6

- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa;
- krundi pindala - 4330 m²;

Kaunase puiestee 73T

- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% transpordimaa;
- krundi pindala - 10049 m²;

Annemõisa tänav 1T

- krundi maakasutuse sihtotstarve – 50% üldmaa;
50% transpordimaa;
- krundi pindala - 25864 m²;

Planeeringus käsitletava ala ligikaudne suurus on 5573 m².

Kaunase pst 70

- krundi maakasutuse sihtotstarve – 100% sotsiaalmaa;
- krundi pindala - 22228 m²;

Planeeringus käsitletava ala ligikaudne suurus on 8359 m² (jäab planeeringuala piiridest välja).

Planeeritav ala (pindalaga ca 6,1ha) asub Annemõisa ja Jaama tänavate ning Kaunase puiestee vahelisel alal. Annemõisa tn 1A ja Kaunase puiestee 73T krundid on hoonestamata, neil asub rohumaa. Kaunase puiestee 73T krundil asuvad üksikud puud, samuti paiknevad Annemõisa tn 1A keskosas hõredalt üksikud puud. Tihedamini on kõrghaljastusega (nii okas- kui lehtpuudega) haljastatud krundi Kaunase pst 70 (Kivilinna Gümnaasiumi) poolne osa. Krundi kirdeosas asub noor harvendust vajav tammik ning kuuserida. Tammiku juures asub kaarja kujuga kraav. Kruntidel asuvad künkad.

Annemõisa tn 6 krundil asub hokiväljak koos teenindushoonega. Hoki välisväljak on hetkel üsna halvas seisukorras ning kasutusest väljas.

Annemõisa tänava maa-alal asuvad alleefragmendid. Annemõisa tänava ja Annemõisa tn 6 alal asub kruusakattega parkimisala.

Planeeringuala kalle on edela suunas (absoluutkõrgused jäävad ca 50.08 – 60.54 piiresse)

Planeeringualal asuvad kanalisatsiooni-, sademeveekanaliseerimise-, vee-, sooja- ja gaasitrass, side- ja elektrikaablid, elektriõhuliinid ning drenaaž..

Olemasolev olukord on antud kaardil nr 1.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas Annelinna linnaosas.

Planeeritavast alast põhjasuunda jääb Kaunase keskus ning hoonestamata haljasalaga Jaama 205 ja Kaunase pst 73a krundid, kuhu on planeeritud sakraalehtis ja tuletõrjedepoo. Kirdest piirab ala Jaama tänav. Itta jäävad Kõrgema Usuteadusliku Seminari hoone ning elamumaakrundid. Lõunast, edelast ja läänest on planeeritav ala ümbritsetud Kaunase puiestee äärde vabakujuliselt paigutatud haridusasutuste hooned. Neid omakorda piirab Annelinnale omane peamiselt 5-9 korruselistest raudbetoonpaneelidest hoonetest moodustuv elamurajoon.

Ümbritsevad äri- ning ühiskondlike hoonete krundid on suured ja hoone paikneb sellel tihti tänavajoonest eemal. Kontaktvööndis asuvatel hoonetel on valdavalt lamekatused ning ehitusmaterjaliks paneel.

Planeeringualasse jääv Jaama tänav on kahesuunalise liiklusega 4-realine asfaltkattega tänav, mis planeeringuala osas on ääristatud asfaltkattega kõnniteega. Kaunase puiestee on samuti kahesuunalise liiklusega 4-realine asfaltkattega tänav, millega paralleelselt kulgeb kõnnitee. Mõlemad tänavad on bussiliiklusega. Annemõisa tänav on kahesuunaline, vähese liiklusega 2-realine asfaltkattega tänav.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on ala funktsiooniks kavandatud muu ühiskondlike hoonete maa ning puhke- ja virgestusrajatiste maa. Planeeritav ala asub kaugküttepiirkonnas.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 2.

4. Planeeringulahenduse üldpõhimõtted

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeringuga uusi krunte ei moodustata, kuid eskiislahendus teeb ettepaneku muuta Annemõisa tn 1a ja Kaunase pst 70 vahelist krundipiiri, kusjuures mõlemate kruntide pidalad jäävad samaks. Planeeringuga on määratud planeeritava hoone parameetrid. Kruntide maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. 10. 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

Annemõisa tn 1A krundile kavandatud spordihoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks nähakse ette avaliku või vähemalt 5 maineka osavõtjaga kutsutud arhitektuurikonkursi korraldamine.

Kruntide ehitusõigused ja arhitektuurinõuded on toodud kaardil nr 3.

4.2. Haljastuse põhimõtted

Olemasolevalt on Annemõisa tn 1a ja Kaunase puiestee 73T krundid hoonestamata muruga kaetud lagedad alad, mida liigendavad puudegrupid. Annemõisa tn 1a krundi kirdeosas asub noor tihe tammik, paralleelselt idapoolse krundipiiri ja Annemõisa tänavaga paiknevad alleefragmentid. Tihedamalt paiknevat kõrghaljastust leidub veel krundi lõunaosas tiigi vahetus-läheduses vanade viljapuude näol ning lääneosas noorte kaskede ja okaspuude näol.

Planeeringulahendusega on püütud säilitada võimalikult palju väärtuslikke noori ja vanu puid. Olemasolevate alleefragmentide säilitamiseks on planeeritud paralleelselt Annemõisa tänavaga graniitsõelmekattega tee, mille rajamine vigastab vähem puudejuuri. Teede, parklate ja spordi välisväljakute rajamisele ning hoone ehitamisele ette jäävad puud enamalt likvideeritakse, mõned nooremad puud on määratud võimaluse korral ümberistutavateks. Kaunase puiestee 73T krundile kavandatud tänavale on planeeritud allee. Räpina mnt poolne tammik nähakse ette harvendada hooldustööde käigus. Hoonestusest ja parkimisest vabad pinnad haljastatakse. Planeeritavad parkimiskohad liigendatakse kõrghaljastusega.

Körghaljastuse osakaal planeeritava Annemõisa tn 1a krundi pindalast peab moodustama vähemalt 10%.

4.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Kaunase puiestee 73T krundile planeeritakse Kaunase puiesteed ja Jaama tänavat ühendav kahesuunaline ning 2-realine asfaltkattega tänav, mis on mõlemalt poolt varustatud kergliiklusteega. Tänav ühele küljele on planeeritud parkimiskohad, eesmärgiga vähendada parkimist Jaama tänav ääres. Kaunase puiesteelt rajatavale tänavale on lubatud vaid parempööre, vastupidi on lubatud nii parem- kui vasakpööre. Jaama ja rajatava tänav ristmiku planeerimisel on arvestatud Tartu idaringtee võimaliku lahendusega. Jaama tänavalt on uuele tänavale lisaradadega lubatud vasak- ja parempööre, uuel tänavalt Jaama tänavale on lubatud vaid parempööre.

Seoses idaringiga likvideeritakse Annemõisa tänav otsene ühendus Jaama tänavaga, kuna ristmik jääb projekteeritavale ringristmikule liiga lähedale. Planeeritav juurdepääs Annemõisa tänavale on

ette nähtud rajatavalt tänavalt. Annemõisa tänav laiendatakse 6 meetri laiuseks ning paralleelselt sõiduteega on kavandatud graniitsõelmekattega kergliiklustee olemasolevate alleefragmentide vahele.

Annemõisa tänavalt on juurdepääs planeeritavale lõunapoolsemale parklale, mis perspektiivis teenindab hokiväljaku, olemasoleva jalgpalliväljaku ja planeeritavate spordi välisväljakute kasutajaid/külastajaid. Planeeritavalt tänavalt on juurdepääsud rajatavatesse parklatesse.

Annemõisa tn 1a ja Annemõisa tn 6 krundile kokku on planeeritud 203 parkimiskohta. Hokiväljaku juures asuva olemasoleva teenindushoone tarbeks on planeeritud 2 parkimiskohta.

Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud parkimisnormatiivist äärelinna kohta, aluseks on võetud koefitsent 1/25 – spordisaal (parkimisnormatiiv a). Lisaks on arvestatud maksimaalselt 300 külastajaga, aluseks on võetud koefitsent 1/8 – tribüün (parkimisnormatiiv b).

Parkimiskohtade kontrollarvutus: parkimisnormatiiv a x suletud brutopind + parkimisnormatiiv b x maksimaalne külastajate arv

Suletud brutopind 4050m²

Külastajate arv 300

$$1/25 \times 4050 + 1/8 \times 300 = 200$$

Olemasolev sõidukite juurdepääs Kivilinna Gümnaasiumi territooriumile likvideeritakse, uus ligipääs on planeeritud kavandatavalt tänavalt. Samuti on laiendatud kooli parkimisala: parkimiskohti sõidukitele on planeeritud 56, lisaks ette nähtud 8 parkimiskohta rolleritele.

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 3.

KAARDID JA JOONISED