

Töö nr: 49DP11
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Fausto Real Estate OÜ

**Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi
DETAILPLANEERING**

Planeeringu eskiis

Krundi omaniku esindaja	/Kenneth Karpov/
Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Maastikuarhitekt	/Tanel Breede/
Planeerija	/Kerli Sillaots/

PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

A SELETUSKIRI	3
B JOONISED	10

A S E L E T U S K I R I

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Narva maantee, Surnuaia tänava ja Raadi kalmistu vahelise ala olemasolevaid krunte Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B. Planeeringuala suuruseks on u 13 500 m².

Planeeringu eesmärgiks on Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B kruntide liitmise järgselt ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 2. augusti 2011. a korraldus nr 870 „Narva mnt 112 ja Peetri tn 26b krundi ning lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavalitsuse 14. aprilli 2008. a määrusega nr 446 kehtestatud Peetri 26B krundi detailplaneering;

3 Planeerimise lahendus

3.1 Alusplaan

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas WeW OÜ septembris 2009 (töö nr GEO-123-09). Lisaks on kasutatud Peetri 26b detailplaneeringus kasutatud alusplaani.

3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas ning hõlmab Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B krunti. Planeeringuala jääb Tartu linna Meltsiveski veehaarde II sanitaarkaitsevööndisse ning ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndisse. Kalmistute vahel, Surnuaia tn 1 kõrval on asunud ka Tartu matmispaik islamiusulistele.

Narva mnt 112 krundil on üks juurdeehitustega ning Peetri tn 26B krundil kolm olemasolevat hoonet. Hooned on varustatud tehnovõrkudega.

Kruntide praegune suurus, sihtotstarve ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve Peetri 26B krundil on tootmismaa ja Narva mnt 112 krundil ärimaa.

Vaata ka joonist nr 3 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

3.3 Planeeringulahenduse põhjendus

Narva mnt 112 krundil on ärisihtotstarve ning Peetri tn 26 krundil ei ole tegemist toimiva tootmisobjektiga. Samuti ei kitsendata planeeritava tegevusega piirkonna tootmistegevust. Kuna planeerimisettepanekuga ei muudeta kehtivat üldplaneeringu juhtfunktsiooni üle 50%, ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuala on äritegevuseks sobiv, sest on kergesti ligipääsetav ning asub Tartu ühe tiheda liiklusega peatänav ääres. Piirkonnas puuduvad võrreldaval tasemel planeeritava tegevusega sarnased teenused.

3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek olemasolevad Narva mnt 112 ja Peetri tn 26B krundid liita ning eraldada uus krunt Surnuaia tn taastamiseks lõigus, mis jääb praeguse Peetri tn 26B krundi sisse. Põhjusel, et taastav Surnuaia tn eraldab ühe planeeritavatest parklatest kavandatavast ärikrundist, tuleb parklale moodustada eraldi katastriüksus, mis on aga otstarbeliselt seotud kavandatava ärikrundiga.

Kokkuvõtvalt on kavas moodustada kolm uut krunti – üks ärimaa ja kaks transpordimaa – ning säilitada praegune Surnuaia tänav koridor.

3.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatise ning istutada puid.

Ärimaa krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud jaekaubandusettevõtete hoonete maa. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed ärimaal on (vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10) 12310 Jaekaubandushooned, 12132 Kohvik, baar või söökla ja 12133 Kiirtoitlustushoone. Transpordimaal on lubatud 21121 Tänav ning 21126 Parkla, väljak.

3.6 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Hoonet olulisemad arhitektuurinõuded on antud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*. Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Uue hoone arhitektuuris tuleb kaaluda olemasolevate hoonete fassaadielementide kasutamist – eelkõige Narva mnt äärne hoone väärib jäädvustamist uue hoone fassaadilahenduses. Lubatud on ka viimatimainitud hoone säilitamine täies mahus. Kavandatava hoone põhimahu kohustuslik ehitusjoon on määratud Narva mnt äärde analoogselt olemasolevate hoonete tänava-äärse ehitusjoonega.

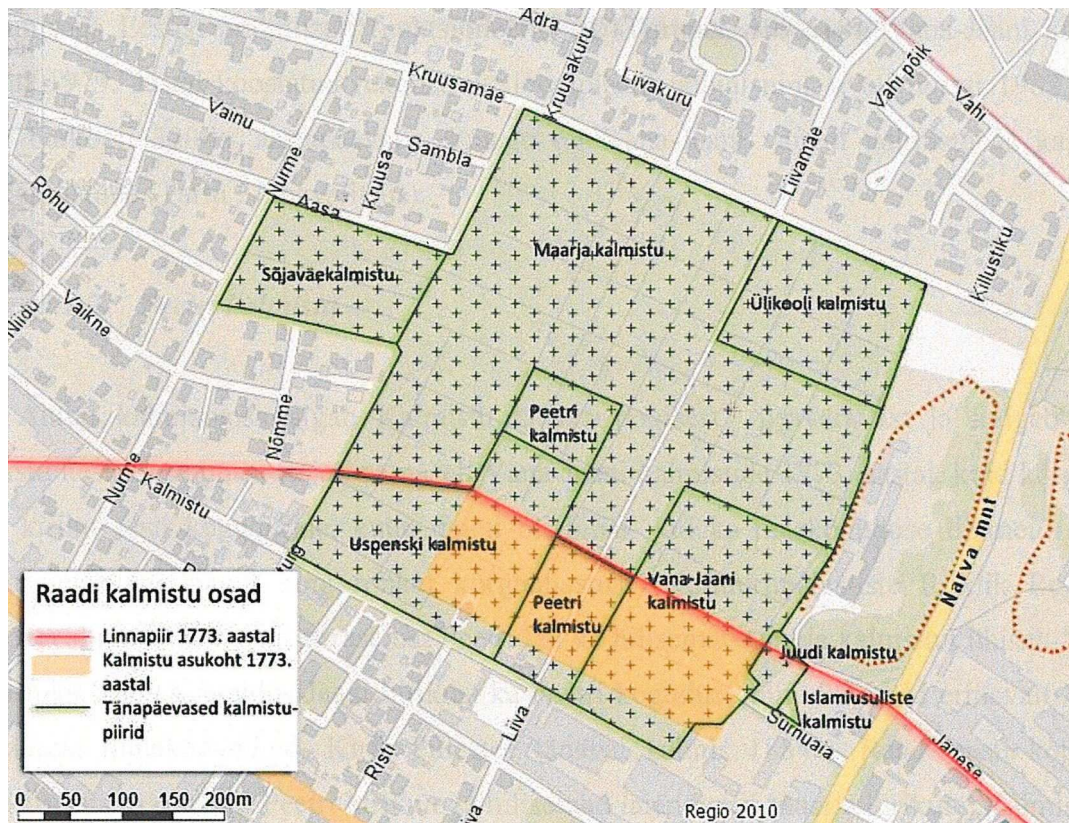
Juhul kui planeeritav hoone projekteeritakse suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m², tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada vähemalt 3 osalejaga arhitektuurikonkurss.

3.7 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringuala asub ajaloomälestiste Vana-Jaani kalmistu (reg nr 4317) ja Vana-Juudi kalmistu (reg nr 4322) kaitsevööndis. Vana-Juudi kalmistu Narva mnt poolsel küljel asus ka islamiusuliste matmispaik.

Asustusest eemale matmine kujunes reegliski 18. sajandi lõpul, kui keisrinna Katariina II andis 1772. a Prantsusmaa eeskujul välja rida seadusi, mille kohaselt ei tohtinud surnuid enam kirikutesse ja nende ümbrusesse matta. Tartus oli enne Raadi kalmistu rajamist ka keskajal surnuaedu väljaspool linnamüüri, nt Lillemäel, Jakobi mäel, Holmil ja linna kaagi juures Narva mnt paremal küljel linnasarase piiri lähedal tänase Surnuaia tn sihis.

Tänane Raadi kalmistu rajati 1773. aastal ning liideti üheks üksuseks 1961. aastal. Pärast rajamist suurendati veel 18. sajandil kalmistu piire ning laienemine jätkus ka 19. sajandil kui kahel korral tõsteti kalmistu osas ka linnapiiri Raadi mõisa poole. Raadi kalmistu koosneb põhiliselt koguduste järgi jagatud osadest – Vana-Jaani, Peetri, Maarja, Uspenski, Ülikooli, Vana-Juudi, islamiusuliste ja Sõjaväe kalmistust (vt joonis allpool).



Raadi kalmistu osad (allikas Alver, Liis. 2011. Aedkalmistu ideoloogia kujunemine 18.-19. sajandil ning selle karakteristikud Tartu Raadi kalmistu näitel. Bakalaureusetöö. Maastikuarhitektuuri õppetool, Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledž.)

Vana-Jaani kalmistu on Raadi kalmistu vanim osa, mis rajati sakslaste Jaani koguduse vajadustest lähtuvalt. Algselt paiknes peajuurdepäas kalmistule Narva maanteelt praeguse Surnuaia tn sihis, kus asus ka väravaehitis, mis hävis nõukogude okupatsiooni ajal. Alles hiljem rajati sakslaste kalmistu taga asuvale eestlaste kalmistuosale eraldi juurdepäas tänaselt Puiestee tänavalt. Viimatinimetatud juurdepäasust on praeguseks kujunenud Raadi kalmistu peavärv. Vana-Jaani kalmistu rajati korrapärase plaani alusel, mida läbis ida-läänesuunaline peatee. Matmiskohad olid algselt jaotatud lähtudes sotsiaalsest hierarhiast – pärushauaplatsid kabelitega ja lihthauaplatsid. Tänapäeval on eristatavad pigem üksikkalmude, kaheinimese kalmude, pereplatside, laste kalmude ja urnimatuse osa.

Vana-Juudi kalmistu rajati hiljemalt 1859. aastal, kui 10 juudi perekonda said Raadi kalmistu kaguküljel maad. Täpsemad planeeringud juudi kalmistu kohta puuduvad. Islamiusuliste kalmistuosade rajamise ja planeeringu kohta andmed puuduvad. Tänapäeval on nimetatud ala kasutusest välja.

Tänapäeval on planeeringualaga piirnevad kalmistuosad pargilaadsed kõrghaljastusega rohealad. Kalmistul puudub iseloomulik siluett, mille vaadeldavust tuleks otseselt tagada. Vältimaks kalmistule ebasobivalt pealetükkivat ruumilist mõju tuleks hoonestus hoida kalmistu piirist vähemalt hoone kõrguse kaugusel. Vältida tuleb rohket ja pidevat müra põhjustavaid tegevusi, mis võivad häirida kalmistu külastajaid.

Surnuaia tn näol on tegemist algse peasissepäasuga Raadi kalmistule. See moodustabki kalmistu peamise vaatesuuna, nii sisse- kui ka väljavaate. Praegune Surnuaia tn ei ole selleks sobiva kujundusega – tegemist on kitsa tupiktänavaga, mis on ääristatud kõrgete müüridega. Parema visuaalse mõju saavutamiseks tuleks Surnuaia tänavat avardada.

Teisest küljest tuleks jälle vältida ebavajalikku läbivat liiklust kalmistu vahetus läheduses, Surnuaia tn taastatavas osas. Selleks tuleb vajadusel rakendada liiklust rahustavaid meetmeid.

Planeeringuga kavandatavad muutused omavad võrreldes senise olukorraga ning ka kehtiva Peetri 26B krundi detailplaneeringus määratuga üldiselt positiivset mõju Vana-Jaani ja Vana-Juudi kalmistule. Piirkond avatakse avalikkusele ning Surnuaia tn saab avarama koridori. Samuti on planeeringuga kavandatud parkimisvõimalused ka kalmistu küllastajatele.

Islamiusuliste kalmistuosa täpne asukoht ning sellel asuvate haudade paiknemine ei ole teada. Matused võisid ulatuda ka praeguse Surnuaia tn teekoridori. Juhul kui kaevetööde tegemisel tuleb välja säilmeid, on kohustus kaevetööd peatada ning sellest koheselt teavitada linnaarheoloogiat.

3.8 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Parima liikluslahenduse saamiseks on Liikluslahendus OÜ spetsialist Sulev Sannik koostanud planeeringuga kavandatule liiklusanalüüsi, milles on välja pakutud vajalikud liikluslahendused kuni foorirežiimideni (vt lisad).

Juurdepäas ärimaa krundile toimub Narva maanteelt Surnuaia tänava kaudu. Planeeringuga antakse võimalus Surnuaia tn taastamiseks kuni endise Kalmistu tn-ni, millega antakse võimalus juurdepääsuks ka planeeringualast lääne poolt.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt ja tänava maa-alal vastavalt kehtivale liikluseeskirjale. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Tartu üldplaneeringu järgi on tegemist äärelinnaga – seega tuleb 50 m² suletud brutopinna kohta ette näha üks parkimiskoht. Planeeringuga on parkimisaladele kokku ettenähtud vähemalt 119 sõiduauto parkimiskohta, mis lubab rajada kuni 5950 m² brutopinda. Planeeringuga lubatakse ka täiendavate parkimiskohtade ehitamine.

Parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega. Suurim lubatud liigendamata parkimiskohtade arv on 15 kõrvuti asetsevat kohta. Parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega ka siis kui see ehitatakse hoonestusalale.

Jalgrataste parkla on ette nähtud krundile Narva mnt ja Surnuaia tn ristmiku juurde. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“, mille kohaselt tuleb supermarketi puhul arvestada 1 parkimiskoht 200 m² suletud brutopinna kohta. Planeeringuga on krundile ette nähtud 5950 m² suuruse brutopinda puhul vähemalt 30 parkimiskohta.

Parklate ja teede projekteerimine peab toimuma eriala spetsialisti poolt. Projekti järgsed parkimiskohad peavad arvestama ehitatavat hoone mahtu ja kuju.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on näidatud säilitatav ja eemaldatav kõrghaljastus ning kohustuslik istutatav kõrghaljastus ja muru-ala. Säilitatav kõrghaljastus asub Narva mnt ääres. Surnuaia tn ääres kasvavad puud asendatakse uutega, kuna parkla ja teede rajamisel saavad olemasoleva puud tõenäoliselt vigastada.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Haljastatava pinna väikseim suurus kolme planeeritava krundi ulatuses on 2000 m². Vajadusel tuleb haljasala kavandada hoonestusala mahus. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

3.10 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoonete tulepüsisivusklassiks on TP1 ja TP2. TP2 puhul peab hoone kõrgus ja korruselisus vastama TP2 nõuetele. Hoonestusala kaugus krundipiirist on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Parklate sajuvesi puhastatakse enne kanaliseerimist mudaõlipüüduris. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed (nt kohviku köögi õlijäätmed, elavhõbedat sisaldavad valgusallikad, remonttööde värvi- ja lakijäägid jms), samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Parklast tuleb sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada mudaõlipüüduris.

Planeeritav ala asub Raadi-Maarjamõisa ürgoru kohal, kus paikneb Meltsiveski veehaare (kvaternaari põhja veekiht). Ürgorg kogub kokku pinnasesse infiltreerunud sademed ürgoru piirest, sellega piirnevalt alalt ning Raadi järve vesikonna vee. Umbes 35% Tartu linna veevajadusest kaetakse Meltsiveski veehaarde veega. Meltsiveski veehaarde vesi on nõrgalt kaitstud, põhjavee kaitstud on kõige halvem Raadi järve ja Emajõe vahelisel alal.

Planeeringu mahus on koostatud keskkonnavalne eksperthinnang (vt planeeringu lisad), mis käsitleb planeeringuga kavandatava tegevusega võimalikku kaasnevat mõju põhjaveele. Hinnangu tulemustest lähtuvalt ei ole lubatud parklatelt kogutavat sajuvett immutada pinnasesse, vaid see tuleb juhtida sajuveekanaliseerimise juhtimise juurde. Võimalik on hoonete katustelt kogutava sajuvee immutamine pinnasesse. Vundamentide rajamisel piirangud ei seata, soovitatav vundamendi sügavus on kuni 6...7 m.

3.12 Kuritegevusrisike vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. 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 koheselt.

3.14 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Kaubanduskeskuse väljaehitamise eelselt tuleb Surnuaia tn ja Narva mnt ristmikule rajada foorjuhitav liikluskorraldus. Samuti tuleb Surnuaia tn laiendada vastavalt planeeringule (täpsema liikluskorralduse analüüsi koostas Sulev Sannik, Liikluslahendus OÜ, töö nr 0711/12, vt lisad). Narva mnt - Surnuaia tn ristmiku ümberehitus peab valmima enne kavandatava ehitise valmimist. Nimetatud tööde tegemise ja rahastamise kohustus on kaubanduskeskuse arendajal.

Surnuaia tänava taastamine on põhjendatud, kui seda on võimalik tänavana pikendada kuni Kalmistu tänavani. Vastava võimaluse avanemisel toimub Surnuaia tänava kruntimine ja tasuta linnale üle andmine.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

B J O O N I S E D

- | | |
|--|-----------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1:10 00 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:5000 |
| 4. Planeeringu põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Illustratiivsed vaated | |

4 Situatsiooni skeem

5 Olemasolev olukord

6 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

7 Planeeringu põhjoonis

8 Illustratiivsed vaated



Vaade idast



Vaade kirdest



Vaade põhjast