

TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE OSAKOND

ME TARTU ARHITEKTUURIBÜROO
LP - 36/96

JAAMAMÕISA LINNAOSA ELAMUPIIRKONNA DETAILPLANEERING

Osakonnajuhataja: Udo Viilukas
Linnaarhitekt: Uku Põllumaa
ME Tartu Arhitektuuribüroo direktor: Lembit Binsol
Osakonna peaspetsialist: Indrek Ranniku
Arhitekt-planeerija: Ilona Merzin

Tartu 1996

SISUKORD

- 1. Detailplaneeringu põhjendus ja eesmärgid.**
- 2. Planeeringuala asend.**
- 3. Planeeringu lähtematerjal.**
 - 3.1. Lähtedokumendid ja projektid.
 - 3.2. Eelnevad planeeringud.
- 4. Olemasolev situatsioon.**
 - 4.1. Kehtiv maakasutus.
 - 4.2. Olemasolevad ehitised.
 - 4.21. Elamud.
 - 4.22. Ärihoonestus.
 - 4.23. Sotsiaalobjektid.
 - 4.3. Olemasolev tänavavõrk.
 - 4.4. Haljastus ja keskkonnakaitse.
 - 4.5. Muud alad.
 - 4.6. Elanikkond.
- 5. Planeeringu põhimõtted.**
 - 5.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus.
 - 5.2. Maakasutus.
 - 5.21. Kruntimise põhimõtted.
 - 5.22. Liiklusmaa.
 - 5.23. Parkimine.
 - 5.24. Puhkealad.
 - 5.3. Keskkonnakaitse.
 - 5.31. Müravastased meetmed.
 - 5.32. Pinnasereostus.
 - 5.4. Hoonestus.
 - 5.41. Elamute maa-ala.
 - 5.41.1. Korterelamud.
 - 5.41.2. Ridaelamud.
 - 5.41.3. Väikeelamud.

5.42. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-alad.

5.43. Ärihoonete maa-alad.

6. Kokkuvõte.

Lisad.

Joonised.

JAAMAMÕISA ELAMUPIIRKONNA DETAILPLANEERING

1. Detailplaneeringu põhjendus ja eesmärgid.

Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneerimise vajaduse tingis:

- nn."Hiinalinna" olemasoleva hoonestuse, kruntimise ja teedevõrgu arenguperspektiivide täpsustamise vajadus.
- Tartu linna kirdeosa üldplaneeringuga fikseeritud uue elamupiirkonna ehitusõiguse ja krundi suuruste lahenduse andmise vajadus.
- planeeritava elamupiirkonna teedevõrgu sidumise vajadus Röpina mnt., Jaama tn., perspektiivse Vahi tn. magistraalidega.
- puhkealade territoriaalse arengu, käsutus- ja hooldusliigituse täpsustamise vajadus.
- keskkonkaitseliste meetmete täpsustamise vajadus.

Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeerimis- ja ehitusseaduse §2. tuginedes seadusliku aluse koostamine projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Planeeringu eesmärgiks on omaaegse isoleeritud territooriumi sidumine linna kui tervikuga.

2. Planeeringuala asend.

Planeeritav ala piirneb Jaamamõisa tänava, garaazhilinnaku piiri, perspektiivse Vahi tänava, TA Metsainstituudi Tartu puukooli piiri, Eesti Põllumajanduse Biotehnoloogia keskuse krundi piiri ja Jaama tänavaga.

3. Planeeringu lähtematerjal

3.1. Lähtedokumendid.

- Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringu lähteülesanne. Tartu Linnavolikogu otsus nr. 273 25 jaan. 1996.

- Tartu linna transpordiskeemi korrektuur. Tartu LV LPO 1995. Transpordiskeemi korrektuuriga on ette nähtud Vahi tänava läbimurre Röpina maanteele, kui ringmagistraali osa.

- "Tartu Jaamamõisa minevik, olevik ja tulevik." Koostanud Riho Mällo Tartu, 1995.

- AS Kobras "Jaamamõisa oja settetiigi tööprojekt", Tartu 1995.
- Tartu LV MKO kiri nr. 126. Maa õiguslike käsutajate nimekiri ja plaan.
- Kirjavahetus õiguslike maakasutajatega (vt.lisa).

3.2. Eelnevad planeeringud.

Tartu linna kirdeosa üldplaneering. Tartu LV LPO töö nr. LP - 28 - 95.

Tartu linna kirdeosa üldplaneeringuga tühistatud planeeringud:

- "Väikeettevõtluse maa-ala planeerimine, Ropka ja Anne tööstussõlme skeem". AS Tööstusprojekt. 1991.a. töö nr. 7972 - P . Antud tööga oli hoonestusest vaba ala kavandatud tootmiskaas.
- "Sõpruse puiestee - Puiestee tänava detailplaneering". Tartu, 1978.a. Töö nr. A - 827 - 1 - 78. Nimetatud tööga oli laiendatud paneelilamute piirkonda barakkilamute arvel.

Tartu linna kirdeosa üldplaneeringus sätestatud maakasutusnõuded:

- olemasolevate barakkilamute ja hoonestusest vabade alade areng elamuhoonestuse alana; elamuhoonestuse põhimõtted; korruselisus, täisehitusprotsent, elamu tüüp.
- põhiliste tänavate asukoht, tänavakoridoride laiused.
- üldkasutatavate puhkealade asukohad.
- ärimaad: korruselisus, täisehitusprotsent.
- sotsiaalmaid; korruselisus, täisehitusprotsent.

4. Olemasolev situatsioon.

4.1. Kehtiv maakasutus.

Olemasolevate elamute maa-ala kuulub praegu EV Kaitseministeeriumile.

Krundid Jaama t. 80, Ida tn 31, Põhja pst. 12 ja Lääne tn. 8 omavad õiguslikku maakasutust (vt. lisa).

Barakkilamute maa-ala ja hoonestusest vaba ala kuulub munitsipaalomandisse (vt. lisa).

4.2. Olemasolevad ehitised.

4.2.1. Elamud.

5-korruselised sektsioonilamud. Hooned on ehitatud aastatel 1970-1990. Valdavalt paneelkonstruktsioonis. Välisvõrkude tehniline seisund on erinev, kohati amortiseerunud. Arhiveeritud dokumentatsiooni puudulikkuse tõttu tuleb selgema ülevaate vajadusel koostada vastav trasside uuring. Hoonete vahelise ala tsoneering ei ole tervikuna säilinud, heakord vajab renoveerimist.

Barakkilamud on täielikult amortiseerunud, puuduvad kommunikatsioonid, tingimused antisanitaarsed.

4.22. Ärihoonestus

Planeeritaval alal paikneb ABC- tüüpi kauplus aadressiga Põhja pst. 12.

4.23. Sotsiaalobjektid.

Sotsiaalobjektid planeeritaval alal puuduvad.

Jaama tn. 72 hoonele on koostatud projekt, et rajada vanadekodu.

4.3. Olemasolev tänavavõrk.

Tänavavõrk on tehniliselt amortiseerunud, kuid on kooskõlas olemasoleva planeerimissituatsiooniga. Suurimaks puuduseks on halb ühendus muu linnaga. Linnaosa rekonstrueerimisel ei rahulda olemasolev teedevõrk vajadusi.

4.4. Haljastus ja keskkonakaitse.

Paneelalade piirkonda rajatud haljastus on tänu oma liigilisele koostisele vananenud. Tänu omavolilistele istutustele on kujunenud välja juhuslik haljastussüsteem. Elamupiirkonna ümbruses puuduvad kõrghaljastuse alad.

Tartu linna kirdeosa üldplaneeringu mahus läbi viidud Raadi lennuvälja mürauuringute kohaselt ei ulatu ülenormatiivi müra lennuvälja ekspluateerimisel planeeritavale alale.

AS Kobras poolt läbi viidud uuringute kohaselt on lokaalselt reostunud Jaamamõisa oja kaldad kuni rajatud biotiigini.

4.5. Muud alad.

Olemasoleva elamupiirkonna piiridest väljaspool asuvad maad on praegusel hetkel jäätmaad.

4.6. Elanikkond.

Vastavalt uurimistööle "Jaamamõisa minevik, olevikja tulevik", R. Mällo Tartu, 1995.a. elab piirkonnas seisuga 1.10.95.a 2730 inimest. Neist eestlasi 29% ja teiste rahvuste esindajaid 71%. Kuigi suurem osa paneelmajade korteritest on erastatud, ei ole 1996.a. esimese poole seisuga veel korteriühistuid, seega ka kinnistuid moodustatud.

Peale eeltoodu elab piirkonnas kinnitamata andmetel (sissekirjutus puudub) umbes 200 inimest. Ehkki linn formaalselt ei vastuta barakkalamute elanike eest, kujuneb nende elamispinna küsimuse lahendamine linna probleemiks, et vältida "geto" põlistumist.

5. Planeeringu põhimõtted.

5.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus

Planeeringu linnaehituslik ettepanek on tehtud järgnevatest aspektidest lähtuvalt:

- planeeritava ala asend linnas
- planeeritava ala säilitatava tänavavõrgu ja hoonestuse range ortogonaalsus

- planeeritava ala ja selle vahetu naabruse arhitektuur

Planeeritav ala asub kesklinnast 2-3 km kaugusel, ulatudes põhjas linna piirini. Sellega on määratud piirkonna kõrge potentsiaal elurajoonina, sest on võimalik rahuldada üldaktsepteeritavaid nõudeid elukeskkonnale (eraldatus, intiimsus, puhketsooni lähedus) paralleelselt nõudega heast kättesaadavusest.

Olemasolev, säiliv range struktuuriga tänavatevõrk (Põhja pst., Jaamamõisa tn. ning viimase paralleeltänav) dikteerib lihtsat, puhtast geomeetriast lähtuvat põhimõtet uute tänavate planeerimisel. Elurajooni intiimsus on tagatud tupiktänavate abil, kusjuures vaba liiklemine on võimaldatud jalakäijatele ja jalgratturitele.

Olemasolev hoonestus planeeringualal ja selle naabruses kätkeb endas elamuehituse kaht äärmust : paljukõitelised sektsioonelemud (valdavalt paneelkonstruktsioonis) kruntimata territooriumil ja 1,5-2 korruselised väikeelamud piiratud kruntidel.

Kähe äärmuse lepitamine elustandardi ühtlustamise põhimõttest lähtuvalt on korraldatud planeeringus järgnevalt:

- 1) olemasolevate, säilivate 5-korruseliste korterelamute territooriumi kruntimine viisil, mis võimaldab igale elamule kuuluva territooriumi määramist piirdega
- 2) mitmekesise uushoonestuse sihipärane planeerimine: kõrvuti paikneva hoonestuse järkjärguline teisenemine nii arhitektuursete kui sotsiaalsete näitajate osas (hoonestuse kõrgus, krundi täisehituse protsent ning hoone tüüp kui erinevat privaatsust määrav tegur)

5.2. Maakasutus.

5.21. Kruntimise põhimõtted.

Säilivate paneelramute maa-ala kruntide piiride määramisel on lähtutud põhimõttest igale elamule oma territoorium, mida on võimalik soovi korral piirdega tähistada. Krundid on moodustatud kahte tüüpi. Miinimumvariant: on tagatud juurdepääsud hoonele ja hoone hoolduseks vajalik min. territoorium. Selliste kruntide vahele jäävad juba välja kujunenud ühiskasutusega puhkealad. Optimaalne variant: nendele kruntidele on võimalik rajada laste mänguväljakuid, puhkenurki, majandusplatse ja parkimiskohti.

Üldkasutatavad puhkealad ja kruntide vahelised juurdepääsuteed jäävad munitsipaalomandisse.

Arvestades asjaolu, et Jaamamõisa detailplaneeringu võtmeküsimus on elustandardi parandamine olemasoleva hoonestuse piirkonnas, on kruntimise läbiviimine linna ülesanne. Jäädes ootama tulevikus moodustatavate korteriühistute initsiatiivi kruntimise taotlemisel, pidurdub reaalne võimalus vabade alade hoonestamiseks.

5.22. Liiklusmaa.

Liiklusskeemi väljatöötamisel on lähtutud perspektiivse Vahi tn. realiseerumisel kujunevast olukorrast. Põhitänavateks jäävad Jaama tn., Põhja pst. ja endine Nekrassovi tänav. Viimane ühendab tulevikus kõiki elamupiirkondi linna kirdeosas. Elamupiirkonna sisesed teed on kavandatud tupiktänavatena, vältimaks sõidukiirust ja transiitliiklejaid.

Tänavate maa-alade laiused on planeeringus antud vastavalt tee iseloomule: magistraaltänav 22 m, kohalik tänav 16 m, ühepoolse hoonestusega kohalik tänav 12 m, jalgratta ja jalgsikäigu tänav 8 m ja kruntidevaheline juurdesõidutee 6m.

5.23. Parkimine.

Parkimistingimused ärihoonestuse puhul ;

- Kohvikud, restoranid. - 1 koht 3. kohale ruumis 1 koht 5m² kasuliku pinna kohta.
- Poed, kaubanduskeskused. - 1 koht 25m² kasuliku pinna kohta (kuni 100m² puhul) või 1 koht 10m² kohta (üle 100m² puhul).
- Pangad, bürood, agentuurid. -1 koht 25m² kasuliku pinna kohta ja 1 koht 4 töötaja kohta.
- Hotellid.- 1 koht külastaja kohta ja 1 koht 3 töötaja kohta.
- Diskoteegid -1 koht 5m² kasuliku pinna kohta ja 1 koht 3 töötajale.

Parkimistingimused elamute juures:

- Garaazh projekteeritakse ühisgaraazhina elamu 1.- või soklikorrusele vastavalt pinnasevee seisule ja hoonestaja soovile (6-12 korteriga elamud, kvartal 2, 4, 10, 14, 15).
- Garaazh projekteeritakse elamuga samas mahus (ridaelamud ja ühepereelamud, kvartal 4-7, 10-12, 14-25). On võimalik loobuda garaazhist vastavalt tellija soovile (kvartal 13).
- Parkimine nähakse ette krundi piirides, krundi tänavapoolses, hoonestusest vabal alal.

5.24. Puhkealad.

Planeeringus on antud puhkealade omandi-, käsutus- ja hooldusliigitus. Planeeringus on tehtud ettepanek puhkealade arenguks lähtudes kolmest eesmärgist:

1. Arendada välja alleede võrk.
2. Esitada üldkasutatavate lastemänguväljakute asukohad.
3. Arendada välja katkematu "roheline koridor" Jaama t.-Puiestee t. ristmikult linnast välja.

H1 - Vahi t. ja elumupiirkonna vahele rajatava parkmetsa ülesandeks on lühiajalise puhkuse võimaldamine, tuule- ja mürakaitse. Viimasest lähtuvalt on esitatud nõue: kõrghaljastuse puhul kasutada 50% igihaljaid liike. Haljasala on planeeritud välja arendada parkmetsana, mis ei vaja iga-aastast sempoone hooldust.

H2 - Vaba kujundusega pargiala. Jaamamõisa oja piirkonna vertikaalsel planeerimisel lähtuda keskkonnakaitse nõuetest. Pargialal näha ette kõvakattega teedevõrk. Haljasala kuulub iga-aastase sempoone hoolduse alla.

5.3. Keskkonnakaitse.

5.31. Müravastased meetmed.

Skeemil on näidatud :

- sotsiaalse sihtotstarbega rekonstrueeritava hoone mürakaitse meetmed,

-Jaama t. ja elamupiirkonna vahelise muratõkke kohustuslik ulatus.

Vanadekodu puhul kasutatavad müravastased meetmed peavad tagama müranivoo siseruumides 55db ja hoone krundil 75db. Jaama tänavale planeeritud müratõke peab tagama ülenormatiivse (75db) müra neutraliseerumise.

Muratõkke rajamine on kohustuslik ning nõue peab olema sätestatud nii hoonete kui Jaama tänava rekonstrueerimise projekteerimistingimustes.

5.32. Pinnasereostus.

Skeemil nr. 2 on näidatud piirkond, kus Jaamamõisa oja õgvendamisel või kaldaalade vertikaalsel planeerimisel on vajalik reostunud pinnase eemaldamine ja utiliseerimine. Reostunud alade väljaselgitamisel tugineti AS Kobras poolt kogutud andmetele. Skeemil näidatud piirkonnas on settinud pinnasesse õli- ja naftajäätmed.

5.4. Hoonestus.

5.41. Elamute maa-ala.

5.41.1. Korterelamud.

Korterelamud on planeeringuga ette nähtud kvartalites 2, 4, 10, 14, 15.

Korterelamute kohta kehtivad järgmised nõuded:

- 3/2.5 korrust
- 6-12 korterit
- telkkatus
- garazheerimise lahendada esimesel või soklikorrusel

On ette nähtud järgmised ühtse arhitektuuriga kujundatavad grupid:

- EK1 kvartal 2 krunt 12 ja kvartal 3 krunt 2.
- EK2 kvartal 2 krundid 4, 5 ja kvartal 4 krundid 3, 4.
- EK3 kvartal 3 krunt 6 ja kvartal 4 krundid 1, 2.
- EK4 kvartal 10 krunt 2 ja kvartal 15 krunt 3.
- EK5 kvartal 14 krundid 1,2,5.

5.41.2. Ridaelamud.

- 1.5/2 korrust
- 3-9 boksi
- garazheerimine lahendada hoone mahus (v.a. kvartal 13)

On ette nähtud järgmised ühtse arhitektuuriga kujundatavad grupid:

- ER1 kvartal 4 krundid 5-7 ja kvartal 5 krundid 1-3.
- ER2 kvartal 10 krundid 2, 3 ja kvartal 11 krundid 1, 2.
- ER3 kvartal 16 krundid 1, 2 ja kvartal 17 krundid 1-3.
- ER4 kvartal 15 krunt 2 ja kvartal 18 krunt 1.
- ER5 kvartal 14 krundid 3, 4 ja kvartal 19 krundid 1-3,
- ER6 kvartal 13 krundid 1-3.

5.41.3. Väikeelamud.

- 1 /1.5/2korrust
- kaldkatus
- garazheerimine lahendada hoone mahus

On ette nähtud järgmised ühtse arhitektuuriga kujundatavad grupid:

- EV1 kvartal 5 krunt 5 ja kvartal 6 krunt 1.
- EV2 kvartal 5 krunt 4 ja kvartal 6 krunt 1.
- EV3 kvartal 6 krunt 4 ja kvartal 7 krunt 1.
- EV4 kvartal 6 krunt 3 ja kvartal 7 krunt 2.
- EV5 kvartal 7 krunt 3.
- EV6 kvartal 11 krunt 3 ja kvartal 12 krunt 1.
- EV7 kvartal 17 krundid 4-6 ja kvartal 20 krundid 1, 2 ja kvartal 20 krunt 2.
- EV8 kvartal 18 krunt 3 ja kvartal 22 krunt 1.
- EV9 kvartal 19 krunt 4 ja kvartal 25 krunt 2.
- EV10 kvartal 19 krunt 5 ja kvartal 18 krunt 2 ja kvartal 25 krunt 1 ja kvartal 22 krunt 4 ja kvartal 24 krunt 1.
- EV11 kvartal 20 krunt 2 ja kvartal 21 krunt 1,
- EV12 kvartal 20 krunt 3 ja kvartal 23 krundid 1, 2 ja kvartal 24 krunt 5.
- EV13 kvartal 23 krundid 3, 4.
- EV14 kvartal 21 krundid 3, 4 ja kvartal 24 krundid 3, 4.
- EV15 kvartal 22 krunt 3 ja kvartal 24 krunt 2.

5.42. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete maa-alad.

Planeeritavale alale rajatakse vanadekodu aadressil Jaama tn. 72. Endise garnisoni haigla territooriumi on vähendatud ning vabanenud ala liidetud üldkasutatavale puhkealale. Krundi täisehitus on planeeritud 30%. Krundile on võimalik rajada juurdeehitusi hoonete koguarvuni 3.

Planeeritava elamupiirkonna südamesse on reserveeritud krunt lastepäevakodu rajamiseks.

5.43. Ärihoonete maa-ala.

Ärihoonestuse ehitusvõimalused on ette nähtud Jaama tn. ääres. Lähtutud on põhimõttest, et kauplused, bürood ja teenindusasutused oleksid kättesaadavad nii kohalikele elanikele kui transiitliiklejatele. Samuti välditakse antud asukohavalikuga intensiivse liikluse suundumist elamurajooni sisse. Ärialadele esitatavad parkimisnõuded on toodud parkimistingimustes (vt.5.23.).

6. Kokkuvõte.

Jaamamõisa elamupiirkonna detailplaneeringuga on täpsustatud Tartu linna kirdeosa üldplaneeringuga esitatud linnaehituslikke nõudeid. Antud detailplaneering on juriidiliseks aluseks projekteerimislubade väljastamisele, kinnistute moodustamisele ning üldkasutatavate territooriumite reserveerimisele.

Esitatud detailplaneering kehtestab elamugruppide uhtse väljaehitamise ja kujundamise nõuded ning seega linnaruumi harmoonilise arengu. Välistatakse üksikute individuaalelamute ehitamist erineval ajal ja erineva arhitektuurse stiiliga.

Liiklusskeemi planeerimisega on linnaosa ühendatud linnaga ning antud Vahi tänavaga ühinemise põhimõtted.

Ärimaa on ette nähtud Jaama tänava ääres põhimõttel, et teenindatakse nii kohalikke elanikke kui ka transiitlõhkejaid.

Planeeringuga fikseeritud lammutamise nõue sätestab olemasolevate barakkalamute ala arengu kaugemas tulevikus. See tähendab, et praegustel haldajatel ei ole mõttekas läbi viia kapitaalremonti. Samuti ei ole ette näha vee- elektri- ja kanalisatsioonitrasside renoveerimist. Planeeringujärgse ehitusfrondi jõudmisel olemasolevatele aiamaadele eraldatakse elanikele uued maatükid linna piiril.