



## TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705  
tel. 555 481 55  
reg. nr. 11319822  
e-post: teravkera@gmail.com

---

Töö nr: DP-08-15

TARTU MAAKOND, TARTU LINN

# PIKK TN 58, PÄRNA TN 1, PIKK TN 60, 64 JA UUS TN 37 KRUNTIDE DETAILPLANEERING

**ESKIISLAHENDUS**

*ESIMENE KÕIDE-PLANEERING*

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Tiigi Keskus AS

/allkirjastatud digitaalselt/

Maastikuarhitekt-planeerija

Jane Asper

Tartu 2016

---

## SISUKORD

SELETUSKIRI .....	3
1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS .....	3
1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk .....	3
1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud .....	3
1.3. Geodeetiline alusplaan .....	3
1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	3
1.5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
1.6. Planeeringu lahenduse põhjendus .....	8
2. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	9
2.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
2.2. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine .....	9
2.3. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
2.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	12
2.5. Ehitistevahelised kujud .....	12
2.6. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	13
2.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs .....	13
2.8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	14
2.9. Servituutide vajaduse määramine .....	14
2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	15
2.12. Planeeringu elluviimise võimalused .....	15

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 4. Planeeringu põhijoonise eskiis

Joonis 5. Illustratiivsed vaated

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA JA ANALÜÜS

#### 1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Tartu Linnavolikogu 13. märtsi 2008. a. otsus nr 326 „Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Pikk tn 58, Pärna tn 1 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 19.06.2003. a otsusega nr 169 kehtestatud „Pärna 1 krundi ja lähiala detailplaneering“, mis on koostatud suuresti olemasolevat olukorda fikseerivana, eesmärgiga kruntida olemasolevad hooned lahti.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita krundid ja kaaluda võimalusi kruntidele ehitustingimuste määramiseks ärihoonete ja korterelamute püstitamiseks.

#### 1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja uuringud

- Tartu Linnavolikogu 6.oktoobri 2005.a. määrusega nr 125 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“.
- 2014. aastal toimunud arhitektuurivõistluse Salto AB OÜ poolt koostatud võidutöö.
- „Tartu linn, Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus 37 kruntide detailplaneeringu liiklusuuring ja eskiislahendus“ (OÜ Liiklusbüroo, Janno Sammul ja Sulev Sannik, 2009).

#### 1.3. Geodeetiline alusplaan

- Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ GPK Partnerid (tegevusliitsents nr 560 MA) poolt koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M1:500, töö nr G-255-14 – koostatud november 2014. a.

#### 1.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

##### Asukoht

Planeeringuala asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas, Pika tänava ja Pärna tänava ristmiku piirkonnas. Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha. Tegemist on endise pärmivabriku kompleksiga. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

Planeeritav ala hõlmab kolme kinnistut:

- Pikk tn 58 // Pärna tn 1 krundi pindala on 5854 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 70% tootmismaa ja 30% ärimaa;
- Pikk tn 60 // 64 krundi pindala on 3035 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% ärimaa;
- Uus tn 37 krundi pindala on 780 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Lisaks on planeeringualasse kaasatud osa Pika, Pärna ja Fortuuna tänavast.

### Olemasolev hoonestus

Planeeringuala olemasolevate hoonete ehitisealune pind on geoaluse järgi 3805 m<sup>2</sup> ning ala täisehituse protsent on 39%. Planeeringuala põhihooned moodustavad tänavaäärsel krundipiiril selgepiirilise hoonefrondi, abihooned paiknevad krundi sügavuses. Pika tänava poolsest hoonetekompleksist avanevad vaated Emajõe ja Tartu kesklinnale.

Pika ja Pärna tänavate ristmikul Pikk tn 58 // Pärna tn 1 krundil asub endise pärmivabriku 1883. aastal ehitatud 3-korruseline peahoone (foto 1), millele on hiljem Pärna tänava poolsele küljele rajatud 1-korruseline juurdeehitis.



Foto 1. Pärnivabriku endine peahoone



Foto 2. Vaade Pikalt tänavalt

Hoovis asub 1927. aastal ehitatud piiritusekelder-ladu (foto 3), mille ümar juurdeehitus pärineb 1935. aastast. Pärna tänava ääres asub kahekorruseline pärmivabriku kontorihoone (foto 6). Teised vabrikut teenindavad hooned on käesolevaks ajaks lammutatud. Planeeringuala kirdepoolsele piirile on hilisemalt ehitatud ühekorruseline garaaž ja sõidukite teenindushoone (foto 4). Krundi sügavuses asub ühekorruseline kasutuseta töökoja hoone.



Foto 3. Endine piiritusekelder-ladu



Foto 4. Kirdepiiril paiknevad garaažid

Pika tänava ääres Pikk tn 60 // 64 krundil paikneb kolmekorruseline endine haigla hoone (foto 2), mille ühes osas tegutseb hetkel apteek. Kergliiklustee ääres asub 1- ja 2-korruseline hoone, kus tegutseb loomakliinik (foto 5). Krundi sügavuses asuvad 1-korruselised garaaž ning ärihoone. Uus tn 37 krundil paikneb kahekorruseline tühjalt seisev elamu (foto 7).



Foto 5. Lõunapiiril paiknev hoonestus



Foto 6. Endine pärmivabriku kontorihoone



Foto 7. Uus tn 37 elamu

### **Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Pikk ja Pärna tänavad on planeeringuala ulatuses kahesuunalise liiklusega, kõnniteedega varustatud asfaltkattega tänavad. Planeeringualasse jääb Pika ja Fortuuna tänavate ristmik.

Pikk ja Fortuuna tänavad on linna funktsioneerimise ja arengu seisukohalt olulised tänavad, olles tiptundidel suure liikluskoormusega. Pärna tänav on oluliselt väiksema liikluskoormusega.

Pikk-Fortuuna-Pärna tänavate ristmik on reguleerimata. Pikal tänaval asub bussitasku koos ootepaviljoniga. Lõunast piirneb planeeringuala Pikka ja Uut tänavat ühendava asfaltkattega kergliiklusteega, mis on jalakäijatele oluline ühendus Kesklinna ja Annelinna vahel.

Olemasolev sõidukite juurdepääs planeeringualale on Pärna tänavalt. Parkimine Pikal tänaval planeeringuala lähiümbruses ei ole lubatud. Pärna tänaval on lubatud parkimine mõlemal pool teed sõidutee servas. Planeeringualal on hoonestusest vaba ala kaetud valdavalt asfaltkattega ning kasutusel parkimisalana.

### **Reljeef ja haljastus**

Kruntide absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32.56-34.23 meetrit. Ülejõe piirkonda eraldab Emajõest kaldatamm, mille harja kõrgused planeeringuala kõrval on ca 33.70...33.90.

Planeeringuala sisehoovis kasvavad mõned lehtpuud- vaher, tamm, pärn, lisaks elupuu ja pooppuu. Uus tn 37 krundi idaosas krundipiiri lähedal kasvab arukaskede rühm, vaher ja saar. Pikk tn 60 // 64 krundil on kergliiklustee ca 50 m ulatuses ääristatud ühepoolse pärnade reaga.

Planeeringuala idapoolne osa on piiratud taraga.

### **Tehnovõrgud ja –rajatised**

Planeeritaval maa-alal asuvatel kruntidel on olemasolevad ühendused tehnovõrkudega.

Pikk tn 58 hoones asub alajaam.

### **Kitsendused**

Planeeringuala jääb Emajõe kalda piiranguvööndisse, mille ulatus vastavalt looduskaitseeaduse §37-le on 100 m põhikaardile kantud veekogu piirist.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

## **1.5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala paikneb Tartu linnas, Emajõe vasakkaldal, Ülejõe linnaosas.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala piirkonnas, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on segahoonestusala, lubatud on elamu- ja ärifunktsioon. Kuivõrd arhitektuurivõistluse kohase teravatipulise hoone korral on kavandatav hoonemaht analoogne linna üldplaneeringuga lubatud täisviiekorruselise hoonemahuga, siis detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringuala asub Pika tänava ääres, mis on peamine liiklustrass Annelinna ja Kesklinna vahel. Planeeringuala kontaktvöönd on aktiivne jalakäijate liiklemisala piirnedes Annelinnaga ning asudes Turu silla ja Emajõe äärses rohevööndi vahetus läheduses.

Planeeritav kvartal piirneb Tartu linna üldplaneeringu kohaselt linna üldkeskusega. Asudes praktiliselt linna keskses omab planeeritav ala kõrget arengupotentsiaali elu- ja ärikvartalina. Kontaktvööndis on tagatud hea ühendus ühiskondlike ning avalikku teenust pakkuvate puhkeotstarbeliste objektidega. Kontaktvööndis asuvad bussijaam, turg, teater, ja lasteaed.

Planeeringuala piirneb Emajõe suunal linnakeskuse areneva piirkonnaga, kuhu on ette nähtud multifunktsionaalne keskkond, kus põimuvad elu-, äri-, teenindus- ja puhkefunktsioon. Turu silla vahetusse lähedusse, Pika tänava ja Emajõe vahelisele alale, on kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kuni 15-korruselise hotell-spa. Raatuse, Pika, Fortuuna ja Põik tänavate vahelisele alale on kavandatud kesklinliku tihedusega elu-, äri- ja teeninduskvartal, kuhu on kehtestatud detailplaneeringuga lubatud ehitada kuni 6-korruselised hooned.

Emajõe vasakkaldal, Võidu sillast kuni Turu sillani, on rekonstrueeritud kergliiklusteed, korrastatud teedevõrku, rajatud juurdepääsu ja vaadete võimaldamiseks jõekaldale puitplatvormid ning kaasajastatud välimööblit.

Planeeringuala külgneb põhjast ja lõunast Annelinna korruselamute rajooni vanima osaga: 1960ndate lõpus 1970ndate alguses tüüpprojektide alusel rajatud 5-korruseliste korterelamutega. Idast piirneb planeeringuala kuni 2-korruseliste viilkatusega puitelamutega.

Planeeringulahendus loob eeldused pikemat aega vähe kasutust leidnud, osaliselt tühjuna olnud ja lagunened hoonetekompleksile uueks rakenduseks. Endise Pärmivabriku kompleksi kordategemine ja arendamine loob eeldused lähipiirkonna uuteks arenguteks ja piirkonna aktiivsuse hoogustumiseks. Käesoleva planeeringu eesmärgiks on muuta endine suhteliselt suletud territoorium avatuks ja atraktiivseks linnaruumiks, väärtustades endise Pärmivabriku arhitektuuri samas sidudes selle tänapäevase arhitektuurse lahendusega. Koos Fortuuna ja Pika tänavate vahelisele alale planeeritud hoonetega moodustab kvartal sobiva ansambli, rikastades linna vaateid ja üldpilti. Endise Pärmivabriku territooriumi väljaehitamine, avamine Pikale tänavale ja kergliiklusteele loob linnaehitusliku puhvri kahe erineva hoonestuslaadi vahel, kus Annelinna poolele jäävad monotoonsed paneelilamud ja Pika ning Fortuuna vahelisse piirkonda modernsed elu- ja ärihooned.

Kuna Raatuse ja Fortuuna tänavate piirkonnas on seni olnud probleeme äripiirkonna hoogustumisega ja äride toimimiseks piisava külastatavusega, siis planeeringulahenduses on hoolikalt kaalutud äripindade paiknemist. Samaselt naaberaladega on äripinnad ette

nähtud 1. korruse tasandile, tänavalt kõige parema juurdepääsuga hooneosadesse, mis eeldatavasti tagab suurema äride külastatavuse. Pika tänava äärde, 1-korruse tasandile äripindade kavandamist toetab ka asjaolu, et antud piirkonnas ületab liikluse müra piirtaseme normi. Aktiivse perimeetri laiendamiseks kvartali sisse on ette nähtud äripind endisesse toorainemahutisse. Pika tänava 1-korruse hoonefrondis ja ala keskosas loodavad avalikkusele suunatud äripinnad aitavad kaasa avaliku taskupargi ja Emajõe äärse piirkonna aktiveerumisele.

Pikk tn 58, Pärna tn 1 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 19.06.2003. a otsusega nr 169 kehtestatud „Pärna 1 krundi ja lähiala detailplaneering“. Olemasoleva detailplaneeringu lahendus nägi ette olemasolevate hoonete säilitamise eraldi kruntidel, mis muutunud oludes aga ei arvesta piirkonna arengupotentsiaali ega loo enam eeldusi lagunenuid hoonetekompleksile uute rakenduste leidmiseks. Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub varemkehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Kontaktvööndi olemasolevast, varemplaneeritud ja planeeritavast hoonestustest, korruselisusest ning seotusest rohealadega annab ülevaate joonis 3.

## 1.6. Planeeringu lahenduse põhjendus

2014. aastal toimus kolme kutsutud osavõtjaga üheetapiline arhitektuurivõistlus, *mille eesmärgiks oli leida Pärmivabriku kvartalile* (Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37) *parim äripindade ja eluruumidega arhitektuurne lahendus* (vt lisade köide). Vastavalt võistlustingimustele hindas žürii arhitektuurse lahenduse sobivust linnaruumi, innovaatsust ja võimet olemasolevat keskkonda väärtustada; lisaks lahenduse funktsionaalsust; teostamise ja eksploatatsiooni ökonoomsust. Käesoleva detailplaneeringulahenduse aluseks on arhitektuurivõistluse võitja Salto AB OÜ võistlustöö.

Salto AB OÜ poolt 2014. aastal koostatud Pärmivabriku arhitektuurikonkursi võidutöö lahendab kogu pärmivabriku kvartali hoonestuse arhitektuuriselt kompaktselt tervikuna. Žürii väärtustas võidutööd selle suhteliselt lakoonilise, linnaruumiliselt äärmiselt tundliku ja avatud, olemasolevaid kvaliteete võimendava lahenduse eest.

Võidutöö suurim pluss on linnaruumiline lisakvaliteet, mida väljapakutud planeeringulahendus tekitab - üsna eklektilisse keskkonda tundlikult kujundatud kvartal pole suletud, vaid suhtleb aktiivselt nii Emajõe kaldapealse kui kõrvalasuva paneelilamute rajooniga, jättes samas delikaatselt puhverruumi kirdepoolse väikeelamutega puitasumi vahele. Planeeringuala keskossa on kavandatud päikesele avatud haljasala, kust avanevad vaated Emajõe suudale. Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteed ehk annelinlaste olulise liikumistee äärde on kujundatud atraktiivne taskupark. Planeeritud lahenduse elluviimisel tekib kvartali igasse külge aktiivne tänavafont, kus on kaubanduspinnad, kohvikud, galeriid ja



studiokorterid. Aktiivne perimeeter laieneb ka kvartali sisse. Lahendus toetab ala kultuurtööstuslikku identiteeti.

Parkimise lahendamisega täielikult hoone koosseisus, tagatakse alal võimalikult suur haljastatava ala osakaal.

Säilitamisele kuuluvad endise Pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava fassaadid ja korsten, Pärna tänava äärne kontorihoone ning krundil paiknev ajalooline toorainemahuti.

Pika tänava äärde on planeeritud 6-korruseline teravatipuline hooneosa, mis moodustab astmeliselt tõusvale ja terviklikule hoonestuslahendusele sobiva lõpetatuse.

## 2. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 2.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek liita Pikk tn 58 // Pärna tn 1, Pikk tn 60 // 64 ja Uus tn 37 kinnistud üheks krundiks. Planeeritud krundi piir on näidatud joonisel 4.

### 2.2. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne absoluutkõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud joonisel 4.

Planeeringulahendus näeb ette rekonstrueerida Pärna tänava äärse endise pärmivabriku kontorihoone eraldiseisva hoonena ning endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänavate poolsed fassaadid, korsten ja toorainemahuti integreerituna uue hoonestuse mahtu. Ülejäänud olemasolevad hooned planeeringualal on ette nähtud lammutada.



Foto 8. Säiliv endise pärmivabriku peahoone fassaad ja korsten



Foto 9. Säiliv toorainemahuti



Foto 10. Säiliv Pärna tn äärne endine pärmivabriku kontorihoone

Hoonestuse kavandamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Hoonestusala piiritletud pind on võrdne hoone suurima lubatud ehitisealuse pinnaga. Korterite arvu kavandamisel tuleb tagada korteri kohta 70 m<sup>2</sup> krundi pinda.

Pika tänava äärse hooneosa esimese korruse tasandile ja endisesse toorainemahutisse (vt joonis 4) tuleb projekteerida avalikkusele suunatud äripinnad. Planeeringuga on pakutud lahendus 1195 m<sup>2</sup> avalikkusele suunatud äripinna ja kuni 11550 m<sup>2</sup> elamispinna kavandamiseks. Pindade suhet on lubatud projektiga täpsustada tingimusel, et parkimise ja haljastuse nõuded on tagatud.

### 2.3. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Sõidukite juurdepääsud krundile on planeeritud Pärna tänavalt. Juurdepääs krundile tuleb kavandada samas tasapinnas kõnniteega. Jalakäijate ohutuse tõstmiseks kõnniteel tuleb krundilt väljasõidu asukohta paigaldada peeglid, kasutada erineva värvi ja faktuuriga teekatte materjale.

OÜ Liiklusbüroo poolt koostatud liiklusuuringus leiti, et hommikul tiptunnil Pikk-Fortuuna-Pärna ristmikul detailplaneeringu realiseerimine märkimisväärseid liiklussageduse muutusi kaasa ei too. Õhtusel tiptunnil kasvab Pärna tänava liiklussagedus ca 2 korda, mis tähendab, et väga väikese liiklussagedusega (220 a/h) tänavast saab keskmise liiklussagedusega (440 a/h) tänav. 2/3 liiklussageduse kasvust on tingitud rajatavatest äri- ja elamispindadest.

Liiklusuuringu raames läbi viidud vaatlused ristmikul näitasid, et vasakpöörde läbilaskvusega Pärna tänavalt Pikale tänavale on probleeme. Planeeringu realiseerumisel sooviks vasakule pöörata keskmiselt 1 auto minutis, kuid arvestades peatee segavat voogu ca 1400 autot/tunnis (keskmine intervall 3 sekundit), pole see liikluskorraldust muutmata ohutult võimalik. Vasakpöördel on raskendavateks asjaoludeks veel erandlikult väike nähtavus ja suhteliselt pikk konfliktumisala. Töös on välja pakutud vajalikud liikluslahendused kuni foorirežiimideni (vt lisade kõide).

Liikluskorralduse muudatusega on ette nähtud järgmised tegevused:

- Vasakpöörde ohutuks korraldamiseks ja kergliiklejatele Pika tänava ohutu ületamise tagamiseks Pikk-Fortuuna-Pärna ristmiku ja Pikk 60 juures olemasoleva kergliiklustee pikendusel asuva ülekäiguraja reguleerimine valgusfooridega.
- Pikk tn 60 juures asuva ülekäiguraja piirkonnas kõnnitee äärekivi asukoha muutmine.
- Kavandatud Pärna tänava sõidutee laiendamine ca 0,8 m võrra ja eraldi sõidurajad parem- ja vasakpöördeks.

Parkimine on ette nähtud hoone mahus. Pärna tänava äärde on planeeritud parkimiskorpus, mille maa-alune korrus ulatub Pika tänavani (vt joonis 4). Lisaks on kavandatud parkimiskohad korruselamu 1-korruse tasandile.

Korterite puhul tuleb tagada 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 parkimiskoht küllastajatele 10 korteri kohta. Parkimine tuleb lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

**Tabel 1. Parkimisarvutus vastavalt EVS 843:2016**

<i>Ehituse otstarve/liik</i>	<i>Ehitise asukoht</i>	<i>Parkimisnorm</i>
<b>Sõiduautode parkimine</b>		
Korruselamu	Korruselamute ala	1,2 kohta 1 korteri kohta+ 1 koht külalisele iga 10 korteri kohta
Asutus Kauplus Restoran, kohvik Näitus	Korruselamute ala	1/60 1/50 1/120 1/140
<b>Jalgrataste parkimine</b>		
Korruselamu	mujal	2 kohta korteri kohta
Asutus Kauplus Restoran, kohvik Näitus	mujal	1/100 1/50 1/50 1/10

Märkus:

\*Ehitise kasutamise otstarbeid saab rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise.

\*Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal.

Planeeringualal tuleb tagada võimalused puuetega inimestele liiklemiseks. Tagada tuleb puuetega inimeste sõidukitele 1 koht iga 50st parkimiskohast.

Planeeringu põhijoonise eskiisil on näidatud illustreeriv võimalik parkimislahendus. Projekteerimisel tuleb tagada, et kõvakattega alade osakaal ei ületaks haljastatavate alade osakaalu.

Elanike jalgrataste, lapsevankrite vms hoiukohad tuleb ette näha ja lahendada hoone projektiga hoonesiseselt. Korterite ja äripindade külastajate jalgrataste parkimisvõimalus näha ette õuealal hoonete sissepääsude juures ja hoone projektiga hoonesiseselt (nt parkimiskorpusesse). Joonisel 4 on näidatud äripindade võimalikud jalgrattaparklate asukohad krundil. Jalgrattaparklate projekteerimisel võtta aluseks „Jalgrattaparklate tüüptingimused detailplaneeringute ja projektide koostamisel Tartu linnas”.

Parkimiskohtade arv ja täpne paigutus täpsustatakse projekteerimise käigus. Enne hoonetele kasutusloa andmist tuleb parkimiskohad välja ehitada.

Krundile kavandatava parkla lumekoristusel tekkiva lume ladustamiseks kasutatakse planeeritud haljasalasisid.

Liikluskorralduse muudatused, sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimiskorraldus on näidatud joonisel 4.

## **2.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Ehitusele ette jäävad olemasolevad puud on ette nähtud likvideerida (vt joonis 4). Puude rida Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgte e ääres on ette nähtud säilitada ja pikendada krundi piirini.

Planeeringuala keskossa on kavandatud nn taskupark. Planeeringu põhijoonise eskiisil on antud illustratiivne maastikukujunduslik lahendus. Krundi lahenduses peab säilima põhimõte, et haljastatud alade pind ei tohi olla väiksem kui kõvakattega alade pind. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundi pinnast (täiskasvanud puude võra pindala järgi).

Planeeringujärgselt tuleb koostada terviklik projekt (selle osana ka haljastusprojekt), milles määratakse rajatava valgustuse, väikevormide, teekatete, linnamööbli ja haljastuse põhimõtted, paiknemine ja olemus. Planeeritava kõrghaljastuse asukoht joonisel on illustratiivne ja täpsustub projekti staadiumis.

Tagada tuleb säilivate puude kasvutingimused ning ehitustööde ajal tuleb kasutada kaitsemeetmeid (tüve, võra- ja juurestiku kaitse). Istikute valikul juhendada standardist EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud". Soovitav on kasutada katuseterrassidel konteinerhaljastust.

Põhja- ja kirdepoolsele krundipiirile on ette nähtud paigaldada uus piirdeaed ja hekk (v.a. sissesõidutee ulatuses). Piire on planeeritud hõreda puitlippaiana, kõrgusega kuni 1,6 m.

Sademeveed kogutakse oma krundil ja suunatakse tänava sademeveekanaliseerimisvõrku, naaberkinnistutele sademeveete juhtimine on keelatud.

## **2.5. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015 määrusele nr

54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Detailplaneeringuga lubatud ehitatavate hoonete madalaim tulepüsivusklass on TP1. Rekonstrueeritavate hoonete lubatud madalaim tulepüsivusklass on TP2. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 2.6. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Lahendatakse detailplaneeringu järgmises etapis vastavalt võrguettevõtjate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

## 2.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Hendrikson & Ko OÜ poolt 2012. aastal koostatud „Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart“ alusel levib planeeringualale päevasel ajal (07.00–23.00) 2 m kõrgusel maapinnast autoliiklusest tingitud müratase-

- Pika tänava ääres paiknevatele hoonetele vahemikus 70–75 dB;
- Pärna tänava ääres paiknevatele hoonetele 60–65 dB.

Vastavalt sotsiaalministri 04.03.2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ alusel liigitub planeeringuala (segaala) III kategooria alaks, kus liikluse müra piirtase päevasel ajal müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel on 70 dB.

Kuna vastavalt mürakaardile ületab Pikal tänaval müratase piirnormi, siis on vaja rakendada müra vähendavaid meetmeid. Hoone projekteerimisel tagada hoonete heliisolatsiooninõuded arvestades sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Maa-aluse parkimishoone projekteerimisel arvestada, et planeeringuala jääb Maa-ameti üleujutusosalade kaardi (2016) alusel üleujutusohuga seotud riskiga alale, kus üleujutus võib esineda kord 1000 aasta jooksul (väga väikse tõenäosusega ala). Riskipiirkonnaga alal tuleb leida parim võimalik ehituslik lahendus, et vähendada potentsiaalset üleujutusest tingitud kahju ning projekteerida tuleb veekahjustustele vastupidavamad ehitised. Hoonele tuleb koostada tegevusplaan üleujutuse korral, mis peab hõlmama vara teisaldamise, liivakottide ja pumba paigaldamise juhiseid.

Jäätmekäitlus lahendada planeeringualal hoonetesiseselt või projekteerida krundile süvakogumismahuti(d), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Jäätmekäitlusruumide või süvakogumismahuti(te) täpsed asukohad lahendatakse

projekteerimise käigus. Planeeritavale krundile pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud kinnistule õlipüüduuri rajamine. Õlipüüduuri rajamisel parklale tagada puhastusmasina ligipääs püüduuri teenindamiseks.

## **2.8. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Hoonete projekteerimisel võtta aluseks 2014. aastal toimunud arhitektuurivõistluse Salto AB OÜ poolt koostatud võidutöö arhitektuurse lahenduse idee.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, planeeritavasse linnaruumi sobiv ja piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav. Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.

Hoonete arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Planeeritav hoonestus tuleb kõrguslikult liigendada arvestades joonisel 4 esitatud põhimõtteid.

Lubatud katusetüübid on:

- 6 korruselisel hoonekorpusel ühepoolne kald- ehk pultkatus;
- 1-5 korruselistel hoonekorpusel lame- ja ühepoolne kald- ehk pultkatus;
- kontorihoonel olemasolev mansardkatus;
- toorainemahutil olemasolev koonus- ja viilkatus või integreerimisel uude hoonesse ka lamekatus.

Kohustusliku ehitusjoone määramisel on lähtutud säilitatavast pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsetest fassaadidest.

Olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel tuleb:

- Korstnal säilitada konstruktsioon, kõrgus, kuju ja välisviimistlus.
- Pärmivabriku peahoonel säilitada akende liigenduse, räästaste, katuseviilu jms loetavus fassaadis.
- Toorainemahutil säilitada fassaad ja kujundus vähemalt nn taskupargi poolses küljes, võimalusel ka liitumiskohas uue hoonega.
- Kontorihoonel säilitada mansardkatus.

Hoone projekteerimisel ja endise pärmivabriku kontorihoone rekonstrueerimisel tagada EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuded.

## **2.9. Servituutide vajaduse määramine**

Servituutide vajadus seatakse asjaõigusseaduses ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduses ettenähtud korras planeeringu järgmises etapis.

## 2.10. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

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

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid;
- kinnistustiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, pingid, piirded);
- atraktiivne arhitektuur ja maastikukujundus.

## 2.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et planeeritav ja rekonstrueeritav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

## 2.12. Planeeringu elluviimise võimalused

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, juurdepääsuteede, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringu kehtestamise järgselt Pikk tn 58 // Pärna tn 1, Pikk tn 60 // 64 ja Uus tn krundid liidetakse, moodustatakse üks elamu- ja ärimaa sihtotstarbega krunt POS 1.

Detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise kohustus on planeeritud krundi POS 1 igakordsel omanikul.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (edasises planeeringumenetluses võivad tingimused täpsustuda ja/või muutuda, sealhulgas rajatiste väljaehitamise vajadus ja valmishitamise aeg):

1. POS 1 krundi hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on:

1.1 planeeringukohase krundi moodustamine;

1.2 detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi rajatised) väljaehitamine järgnevalt:

1.2.2 Pikk-Fortuuna-Pärna ristmiku ja Pikk tn 60 juures olemasoleva kergliiklustee pikendusel asuva ülekäiguraja reguleerimine valgusfooridega;

1.2.3 Pikk tn 60 juures asuva ülekäiguraja piirkonnas kõnnitee äärekivi asukoha ja teekatemärgistuse muutmine;

1.2.4 Pärna tänava sõidutee laiendamine kolmerealiseks.

Enne rajatiste välja ehitamist on Tartu linnal õigus keelduda mistahes hoone ehitusloa väljastamisest planeeringualal.

1.3 Ehitusloa võib anda enne rajatiste väljaehitamist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

1.3.1 Krundi Pos 1 igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohastele hoonetele ehitusloa väljastamist lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks:

1.3.1.1 Pikk-Fortuuna-Pärna ristmiku ja Pikk tn 60 juures olemasoleva kergliiklustee pikendusel asuva ülekäiguraja reguleerimine valgusfooridega;

1.3.1.2 Pikk tn 60 juures asuva ülekäiguraja piirkonnas kõnnitee äärekivi asukoha ja teekatemärgistuse muutmine;

1.3.1.3 Pärna tänava sõidutee laiendamine kolmerealiseks.

1.3.2 olemas on tänava ümberehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba;

1.3.3 planeeringuala kinnisasjale on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

2. Avalikuks kasutamiseks ette nähtud tänava ja tänava liikluskorralduse ümberehituse projekti koostaja, ehitaja ja finantseerija on krundi POS 1 igakordne omanik. Nimetatud tööde valmimine on planeeringuala hoonetele kasutusloa väljastamise eelduseks. Tööde valmimiseks loetakse tänavaala kasutusloa väljastamist.

3. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi Pos 1 igakordse omaniku ja võrguettevõtjate kokkulepetele.

Enne Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse lähtudes koostatud detailplaneeringust planeeritava ala kinnisasjade omanike ja Tartu linna vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv leping.