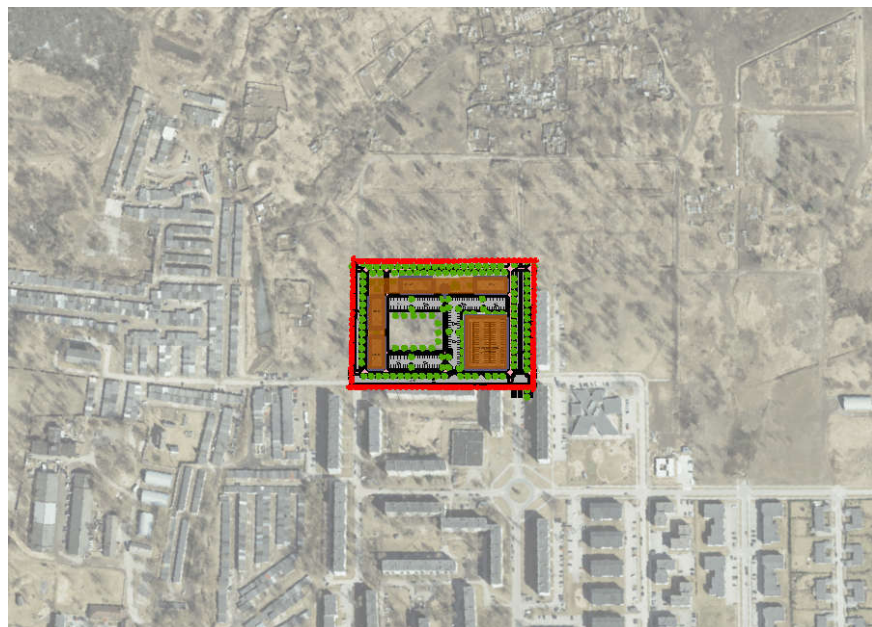


# Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

***Eskiis***



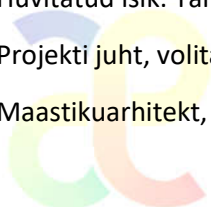
Töö nr: 1831DP3

Tartu 2018

Huvitatud isik: Tartu linn

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson



## Sisukord

### SELETUSKIRI

|   |    |
|---|----|
| 1. Üldosa.....  | 5  |
| 1.1. Sissejuhatus .....   | 5  |
| 1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....  | 5  |
| 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....   | 5  |
| 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....     | 5  |
| 1.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....  | 6  |
| 1.6. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....   | 6  |
| 1.7. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....             | 6  |
| 1.8. Liikluskorralduse põhimõtted .....   | 7  |
| 1.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....  | 7  |
| 1.10. Tehnovõrgud.....  | 8  |
| 1.11. Kujad .....   | 8  |
| 1.12. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....                                      | 8  |
| 1.13. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused ..... | 9  |
| 1.14. Servituutide seadmise vajadus .....   | 9  |
| 1.15. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....                            | 9  |
| 1.16. Planeeringu elluviimine .....   | 9  |
| 2. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....   | 11 |

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Planeeringu põhijoonis - eskiis





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelist maa-ala. Planeeringuala suurus on u 25800 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärk on leida alale terviklahendus Tartu linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 2. aprilli 2018. a korraldus nr 326 „Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks REIB OÜ poolt 2018. a aprillis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr TT-4806T.

Planeeringu käigus toimunud kirj vahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud ala asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas. Planeeritud alal asuvad Tartu linnale kuuluvad Tüve tn 7, Ladva tn 24 ja Põhja pst 16 elamumaa krundid, Ladva tn 22 üldkasutatava maa krunt ning nendega piirnevate Põhja puiestee, Tüve Lääne ja Ladva tänavate maa-alad. Ehitisregistri andmete alusel on Põhja pst 16 krundil 5291 m<sup>2</sup> suurune kruusakattega parkla ja 73 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ajutine parkla valvurimaja - taarapunkt, ülejäänud ala on hoonestamata. Enamikku planeeringualast on loodusliku isetekkelise taimkattega.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale on lõuna suunast Tüve tänavalt ning ida suunast Põhja puiesteelt. Tüve tänaval on u 6,8 m laiune sõidutee ning 1,5 m laiune ühepoolne kõnnitee. Põhja puiesteel on u 6 m laiune sõidutee, kõnnitee puudub. Lääne ja Ladva tänavatel on kitsad jalgrajad. Kontaktvööndis olevate korruselamute juures on parkimiskohtasid kordades vähem, kui on nõutud kehtivas standardis, autosid pargitakse nii tänavatel kui haljasaladel; planeeringualal olevat parklat ilmselt ei kasutata kuna see on tasuline.

Planeeringuala reljeef langeb edela suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 3 m. Ala on liigniiskuse tõttu kraavitatud.

Planeeringuala kruntide olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohasest Jaamamõisa asumis asustusüksusel J4. Planeeritava maakasutuse juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala, kus üldplaneering seab eesmärgiks hoonestamata alade juhtotstarbekohase edasiarendamise, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamise ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamise. Kortterelamu maa-alal on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada

kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Põhja pst 16 krundile on osaliselt ette nähtud parkimisehitiste maa juhtotstarve.

Planeeritava alal kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Uute hoonete lubatud korruselisus on kuni 4 maapealset elamisfunktsiooniga korrust ja vajadusel üks tehnoloogiline korrus. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid abivahendite jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks. Umbes 30% maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak ja krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine. Planeeringuga kavandatav on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualast lõuna ning ida suunda jääb vabaplaneeringulise lahendusega 5-korruseliste korterelamute ala. Lääne poole jääb roheala, mida läbib Jaamamõisa oja. Rohealast omakorda lääne ja lõuna suunda jääb garaažide kompleks.

Planeeringuala idaserva läbiv Põhja puiestee on üldplaneeringu kohaselt põhimagistraal, mis on ühenduseks linna eri osade vahel, samuti põhimaanteedega ühenduse tagamiseks. Põhja suunas on Põhja puiestee perspektiivseks ühenduseks Tartu (ja Luunja) vallaga. Kinnistutele ligipääs mootorsõidukitega sellelt tänavalt on suurel määral piiratud.

Planeeringuala jääb maa-alale, mille kohta on 2018. a koostatud töö „Jaamamõisa linnaosa keskkonناسäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“ (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1769DP3). Nimetatud töös on määratud võimalik hoonestuse paiknemine, haljastuse põhimõtted, tänavate lahendus ning sademevee ärajuhtimine üldplaneeringu arengualade J4 ja J1 kohta terviklikult.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

### **1.5. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Ladva tn 22, Ladva tn 24, Tüve tn 9 ning põhja pst 16 kruntidest on planeeritud moodustada üks korterelamu maa krunt ning üks parkimisehitise maa krunt. Piisava laiusega tänavate planeerimiseks on Tüve tn 9 Põhja pst 16 ning Ladva tn 22 kruntidest planeeritud eraldada kolm tee ja tänava maa krunti. Planeeritud krundipiirid on esitatud joonisel 4.

### **1.6. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus**

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

### **1.7. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Planeeritud põhihoonete tulepüsivusklass on TP1, võimalikul abihoonel TP3, juhinduda tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Korteri arvu määramisel tuleb vastavalt üldplaneeringule lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi

pinda või vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Korterite arv määrata projekteerimisel vastavalt üldplaneeringu põhimõtetele.

Pos 1 hoone(te) mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

### **1.8. Liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääs planeeritud kruntidele POS 1 ja POS 2 on planeeritud lõuna suunast Tüve tänavalt. Tüve tänav on planeeritud 7 m laiuse bussiliiklust võimaldava sõiduteega, 4 m laiuse kõrghaljastusega haljasribaga eraldatud 3,5 m laiuse jalgratta- ja jalgteega tänava põhjaküljel ning 2,25 m laiuse jalgteega tänava lõunaküljel. Lääne tänav on planeeritud 5,5 m laiuse sõiduteega, 4 m laiuse haljasriba ning puudega eraldatud 3 m laiuse jalgratta- ja jalgteega tänava idaküljel ning 2,25 m laiuse jalgteega tänava lääneküljel. Põhja puiestee on planeeritud sõidusuundade vahelise eraldusribaga magistraaltänavana (sõiduteede ja eraldusriba aluseks maaks on kokku 10,5 m), kahele poole sõiduteed on planeeritud 4 m laiuse kõrghaljastusega haljasriba ning 3,5 m laiused jalgratta- ja jalgteed. Ladva tänavale on planeeritud arendusala läbiv 4 m laiune jalgratta- ja jalgteede alleega. Jalgratta- ja jalgteedel peab olema tagatud standardi kohane külgohutusala.

Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteedega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattateede tasapinnas (tagades reljeefse kiviga ka nägemispuudega inimesele sõnumi teist liiki liiklusega ristumisest), sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest.

Pos 1 mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Joonisel 4 on esitatud 154 parkimiskohta, sh 28 invakohta. Planeeringu koostamise hetkel on teada, et planeeringualale kavandatakse ehitada 12 3-toalist ning 100 1...2 toalist korterit, mille puhul normatiivne parkimiskohtade arv on 148. Normatiivsest suurem invakohtade arv tuleneb asjaolust, et krundile kavandatakse ehitada sotsiaalkorterid.

Parkimiskohtade arvu ja paiknemist täpsustada projekteerimisel lähtuvalt hoonete paiknemisest, korterite arvust ja suuruselt ning normatiivist. Parkimiskohtade rajamine on lubatud põhijoonisel teede piirjoonte ning planeeritud hoonestusala tingimärgiga tähistatud aladel – oluline on tagada ka krundi sees olev terviklik haljasala. Maa-aluse parkla rajamine on lubatud kogu krundi piires (joonisel pole esitatud eraldi tingimärgina maa-alust hoonestusala).

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu Pos 1 krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Kuna tegemist on tavapärasest erinevate hoonetega (rohkem liikumispuudega inimesi) tuleb projekteerimisel arvestada reaalselt erinevate liikumisvahendite paigutamise vajadusega.

Pos 2 on planeeritud kuni 4-korruselise parkimishoone, kuhu on võimalik mahutada ligikaudu 300 sõiduauto parkimiskohta. Parkimishoone on mõeldud Jaamamõisa piirkonna olemasolevate korterelamute parkimisvajaduse rahuldamiseks.

### **1.9. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted**

Planeeringualal olemasolevat väärtuslikku säilitatavat kõrghaljastust ei ole. Soovitatav on säilitada olemasolevaid normaalselt arenenud võraga ning heas tervislikus seisukorras olevaid puid, millel on tagatud kasvuruum.

POS 1 krundi kõvakattega ala pindala kokku ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa kokku (põhijoonisel esitatud lahenduse puhul on see nõue täidetud). Umbes 30% Pos 1 krundi maa-alast peab olema haljastatud. Joonisel 4 on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine, mida tuleb täpsustada projekteerimisel. Parklatesse on soovitatav istutada laiuva võraga puud, mis suureks kasvades annavad autodele varju. Pos 1 planeeritud puud, mis asuvad Pos 2 piiri ääres, tuleb valida kitsa võraga (nt püramiidsed vormid), et mitte takistada Pos 2 hoone ehitamist. Pos 1 parkla liigendamiseks planeeritud puudele on joonisel 4 näidatud 2 m laiused haljasribad, kuhu puude istutamiseks tuleb kasvupinnase mahtu suurendada kõvakatte alla rajatava tugipinnasega või teisel viisil. Parkimiskohtade arvu vähenemisel laiendada puude aluseid haljasribasid vähemalt kolme meetrini. Pos 1 hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt koos mänguväljaku kavandamisega. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine. Kui Pos 2 rajatakse maapealne parkla, tuleb see liigendada kõrghaljastusega.

POS 1 tekkivad olemejäätmekogumispunktid on planeeritud kokku koguda krundile kavandatud jäätmekogumispunkti, konteinerid kavandada maa-alustena.

Planeeringuala sademevee käitlemisel kasutada võimalusel säästlikke lahendusi juhindudes tööst „Jaamamõisa linnaosa keskkonnasäästliku planeerimislahenduse ja selle alusel sademevee säästliku käitlemise üldiste põhimõtete väljatöötamine Tartu linnale“ (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 1769DP3). Arvestada tuleb ülejäänud nimetatud töös käsitletud Jaamamõisa piirkonna perspektiivse sademevee süsteemi ühendamise võimalusega käesoleva planeeringuala lahendusega. Põhijoonisel on Pos 1 krundile näidatud võimalikud sademevee viibenõvad, kuhu juhtida katustelt, kõvakattega pindadelt ning vajadusel ka haljasaladelt tulenev sademevesi. Võimalusel rajada viibenõvad ka tänavatele planeeritud haljasribadele. Projekteerimisel võib kombineerida kõrghaljastust ja säästlikke sademeveelahendusi nii tänava alal kui krundisiselset.

### 1.10. Tehnovõrgud

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

**NB! Planeerijal on oluline saada sisend, kas piirkonnas hakatakse rakendada säästva sademevee käitlemise põhimõtteid või ei. Kui parklad tehakse tulevikus vett läbi laskva katendiga, peab seal all olema toru, millel peab olema tänaval sobival sügavusel eesvool. Planeeringuga peaksime vastavad nõuded kehtestama.**

### 1.11. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav seinaga osa vastama tulemüüri nõuetele.

### 1.12. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.



Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **1.13. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused**

Hoonete projekteerimisel arvestada planeeringuala idaküljele kavandatava Põhja puiestee magistraaltänavaga – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks elamukrundil. Eluruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### **1.14. Servituutide seadmise vajadus**

*Lahendatakse vajadusel edasisel planeerimisel.*

### **1.15. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus**

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

### **1.16. Planeeringu elluviimine**

Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine planeeringu ala ulatuses.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.





## 2. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud: *Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud: *Lahendatakse edasisel planeerimisel.*

