

Tähe 4 krundi detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 1894DP1

Huutatud isik: Robinson Kinnisvara OÜ

Projektijuht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Tanel Breede

Tartu 2024



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	Vastavus Tartu linna üldplaneeringule	7
1.6	Muinsuskaitse eritingimused	7
1.7	Planeeringuvõistluse võidutöö	8
2	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringulahenduse põhjendus	9
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3	Krundi hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.4	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.5	Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.7	Tehnovõrgud.....	13
2.7.1	Üldosa	13
2.7.2	Sidevarustus.....	13
2.7.3	Elektrivarustus	14
2.7.4	Veevarustus	14
2.7.5	Tuletõrje veevarustus	14
2.7.6	Kanaliseerimisvarustus	14
2.7.7	Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	14
2.7.8	Kaugküte	15
2.7.9	Kaugjahutus	15
2.7.10	Gaasivarustus	15
2.8	Kujad	16
2.9	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	16
2.10	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	16
2.11	Sundvõõrandamise, sundvalduse, või servituutide seadmise vajadus.....	16
2.12	Planeeringu elluviimine	16
3	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	19



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*) 21



1 Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Kesklinna linnaosas Tähe tn 4 krundi suurusega 23 144 m² ning osaliselt ümbritsevad tänavaid. Planeeringuala suuruseks on u 2,7 ha.

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramiseks.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavolikogu 18.02.2021. a otsus nr 318 „Tähe 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja Tartu linna üldplaneering.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geodeesia 24 OÜ 2018. a jaanuaris (täiendatud 05.01.2019) koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr 2591-18. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST'97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tähe tn 4 krunt pindalaga 23 144 m² asub Kesklinna linnaosas Tähe ja Päeva tänavaga piirneval alal. Katastriüksuse Tähe tn 4 (pindala 23 144 m²) sihtotstarbed on 70% ärimaa ja 30% ühiskondlike ehitiste maa. Krundil asub ehitisregistri andmetel viiekorruseline büroo- ja õppehoone ehitisealuse pindalaga 5847,6 m² (endine TÜ füüsikahoone). Planeeringualale ulatuvad kinnismälestiste Tähe tn 7 ja Tähe tn 11 kaitsevööndid. Tähe tn 4 krundile jääb Lille tänava pärn ja selle piiranguvöönd.

Planeeritaval alal esineb väärtuslikku kõrghaljastust, millega tuleb uushoonete kavandamisel ja hoonestusalade määramisel arvestada. Seetõttu on planeeringu koostamise käigus koostatud dendroloogiline hinnang, mille tulemusi on arvestatud. Säilitamisele on märgitud võimalikult suur hulk I, II ja III klassi väärtuslikke puid. Keskkonnaregistri andmetel asub planeeringualal kaitsealune Lille tn pärn (KLO4001354) mille piiranguvöönd on esitatud joonistel. Detailplaneeringus on kaitsealuse objektiga arvestanud ja piiranguvööndisse täiendavat hoonestust ei ole planeeritud.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas, suurim kõrguste vahe on u 3,5 m.

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub Tähe tänavalt ja Päeva tänavalt. Krundil asuvates parklates on ruumi umbes 167le sõiduautole.

1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinna piirkonnas, mis on olnud tihedalt hoonestatud. Planeeritaval krundil ei ole teises maailmasõjas purustatud ja ka pärast sõda lammutatud hooneid Tähe ja Päeva tänava ääres taastatud ning seetõttu on krundil palju hoonestamata pinda. Põhja- ja lõunapoolsetel kõrvalkruntidel on sõjapurustuste asemele juba püstitatud uued hooned – põhjapoolse nõukogude okupatsiooni ajal, lõunapoolse viimasel kümnendil. Planeeringualast põhjapool asuvad 4...5 korruselised kortermajad ja Tartu advendikirik. Idapool külgneb planeeringuala Tartu loodusmaja pargiga, mis on traditsiooniliselt olnud kvartalisene haljasala. Kagu- ja läänepool asuvad olemasolevad sõjast puutumata jäänud 2-korruselised puitmajad Päeva ja Tähe tänaval, samuti korporatsioon Rotalia tellishoone ja uuem Tartu I muusikakooli hoone. Lõunapool Päeva, Tähe ja

Pargi tänava kvartalis Öö tänava ääres on 3- kuni 4-korruselised uuslamud. Naaberkinnistutel asuvate hoonete näitajad on esitatud olemasoleva olukorra joonisel ja alljärgnevas tabelis.

Tabel 1. Naaberkinnistutel asuvate hoonete näitajad.

Aadress	Kinnistu pindala (m ²)	Ehitisealune pind (m ²)	Täisehitus (%)	Maapealne korruselisus	Absoluutkõrgus (m)
Olemasolevad kinnistud					
Täche tn 2a	894	443,2	50	4	<i>EHRis andmed puuduvad</i>
Täche tn 2	1334	444	33	4	<i>EHRis andmed puuduvad</i>
Lille tn 18	992	414	42	4	<i>EHRis andmed puuduvad</i>
Lille tn 12	1118	426	38	4	<i>EHRis andmed puuduvad</i>
Lille tn 10	4580	930	20	2	<i>EHRis andmed puuduvad</i>
Päeva tn 7	1465	174	12	2	<i>EHRis andmed puuduvad</i>
Päeva tn 3	903	270,2	30	4	64,7
Päeva tn 5	978	229,5	23	3	63,3
Täche tn 10	899	317,4	35	4	64,9
Planeeritud krundid					
Pos 1	21134	8824	42	kuni 4 (uued hooned)	kuni 70,94 (uued hooned)
Pos 2	1005	320	32	2	65,10
Pos 3	1005	320	32	3	68,55

Naaberkinnistute analüüsis on näha, et hoonete ehitisealune pind küündib isegi kuni pooleni krundi pindalast, kuid jääb keskmiselt 31% juurde. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus järgib piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja -tihedust. Kruntide Pos 2 ja 3 ehitisealune pindala on planeeritud samas suurusjärgus neile lähimate (Päeva tn 3 ja Päeva tn 5) hoonetega. Pos 1 ehitisealune pindala on samas suurusjärgus omakorda neile lähimate (Täche tn 10, Täche tn 2, Täche tn 2a, Lille tn 12 ja Lille tn 18) hoonetega. Samamoodi järgib korruselisus lähimate hoonete eeskuju ning kasvab põhja suunas, kus on kõrgemad majad.

Planeeritaval krundil on kavas sarnaselt ümbritsevate kruntidega taas üles ehitada hooned järgides tänapäeva vajadusi ja esteetikat. Seejuures on kavas säilitada olemasolevad rekonstrueeritud ja heas seisukorras mahud.

Planeeringuala on väga hästi ligipääsetav nii kergliiklejatele, ühistranspordiga kui ka sõiduautoga. Planeeringuala piiril Täche tänaval asuvad olemasolevad ja kavandatud jalgratta- ja jalgteed. Seejuures on Täche tänavale üldplaneeringuga ette nähtud jalgrattateede põhivõrk ehk muust liiklusest eraldatud kahesuunalised jalgrattateed. Planeeringuala läheduses asuvad mitmed bussipeatused, kõige lähemad otse Täche tänaval. U 250 m kaugusel asuvad Riia mäe bussipeatused, kust väljub mõlemas suunas seitse bussiliini, mis võimaldab ühistranspordiga mugavalt liigelda. Kesklinna on kauguse poolest (alla 1 km) kõige sobilikum liikuda jalgsi või jalgrattaga piki Täche ja Riia tänavat.

Kaugemale liikumiseks on võimalik kasutada ka autot, sest Tartu üks peatänavaid, Riia tänav asub ligi 150 m kaugusel.

Hea ligipääsetavus planeeringualale ja lähedus kesklinnale on oluliseks asjaoluks krundile täiendava ehitusõiguse määramisel. Kesklinna tihendamine on Tartu üks planeerimise eesmärkidest liikumisel säästva ja jätkusuutlikuma linna poole.

1.5 Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioon osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala.

Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala.

Osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-ala on ärihoone maa-ala, millest kuni 40% ulatuses võib olla korterelamu maa-ala ja ühiselamu maa-ala. Maa-alale on lubatud kuni 40% ulatuses hoonestuse brutopinnast planeerida korterelamu otstarvet, mis võib paikneda nii eraldi hoonetena kui ärihoonete mahus juhul, kui arhitektuuriüksuse tingimustes ei ole sätestatud teisiti. Maa-alale ei ole lubatud kavandada majutushooneid, mida detailplaneeringuga ka ei planeerita. Muus osas kehtivad ärihoone maa-ala kohta toodud üldtingimused. Toetav otstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, korterelamumaa, haljasala, puhkerajatise maa. Arvestades, et Tähe tn. 4 domineerivaks funktsiooniks on alal kavandatud büroohoonete maa, on juhtfunktsiooni erisusena korterite ehitamise suurim osakaal 25%.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Planeeringuala asub asustusüksuses R8, Riiamäe, Kesklinna linnaosa.

Uute hoonete püstitamine võimalik Päeva ja Tähe tn frondis Tähe tn 4 krundil. Täiendavaks uushoonestamiseks tuleb kaaluda avaliku arhitektuurivõistluse läbiviimist, et leida parim lahendus, mis arvestaks loodus- ja muinsuskaitse tingimusi ning linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Kortermajade juurde on lubatav ehitada abihooneid jalgrataste jms hoidmiseks.

Maksimaalne korruselisus on 3, mis kehtib uutele hoonetele. Olemasolevate hoonete puhul säilib senine korruselisus, erandina on lubatud lisakorruse ehitamine Tähe tn 4 asuvale õppehoonele. Tähe tn 4 krundil on maapinna kalde tõttu ida pool uushoonestusele lubatud erisus 3+soklikorrus. Täisehituse protsent määratakse igakord eraldi. Ehitusjoone järgimine on kohustuslik.

Detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

1.6 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringualale ulatuvad kinnismälestiste Tähe tn 7 ja Tähe tn 11 kaitsevööndid. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada muinsuskaitse eritingimusi kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. AB Artes Terrae OÜ on koostanud Tähe tn 4 krundi planeeringuvõistluse ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Töö nr: 1962ET1, Tartu 2019). Eritingimuste kohaselt on Tähe tn 4 krundile uushoonestuse püstitamine lubatud ja soovitatav. Nii Päeva tänava äärde kui ka Tähe tänavale tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile. Mälestise kaitsevööndis ei tohi hoone kõrgus

ületada kolme korrust ja räästa kõrgus 10 meetrit. Sama piirang kehtib ka Päeva tänava äärsele hoonestusele. Tänaväärsete hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste ja miljööväärtuslike hoonetega neile vastandamata (ei ole lubatud kasutada kontrastarhitektuuri võtteid). Tänaväärsetel hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata ja sisenemisvõimaluseta fassaadide teket. Parkimine tuleb paigutada tänavast võimalikult eemale, soovitatavalt hoonete mahtu või tänaväärsete hoonete taha. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimise lahendamine lubatud. Esimesele korrusele on soovitatav kavandada avalikkusele suunatud funktsioon (äri või ühiskondlik funktsioon).

1.7 Planeeringuvõistluse võidutöö

Tulenevalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatust ja lähtudes muinsuskaitse eritingimustest, on enne planeeringu algatamist korraldatud kutsutud osalejatega Tähe tn 4 planeeringuvõistlus. Võidutöö autor on Peeter Pere Arhitektid (mai 2020). Võidutöö arvestab muinsuskaitse eritingimusi ning planeeringuala linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Võidutöö kohaselt avatakse läbipääs Tartu Erakooli hoone ja olemasoleva büroohoone vahel. Tähe tänavalt saab alguse väljak, kus asub kooli peapääs. Väljak jätkub aktiivse avaliku ruumina planeeringu alaga külgnevale loodusmaja pargialale, kust omakorda on ühendus Kalevi tänavaga. Piki kvartalit läbivat rekreatsioonitelge leidub erinevaid tegevusi ja olemise võimalusi igas eas inimestele. Büroohoonele lisatakse erinevatest suundadest sissepääsud, et siduda hoone paremini ümbritsevate aladega. Büroohoone kahe esimese korruse äripinnad avatakse otse õue - esimene korrus terrassile ja teine korrus galeriirõdule. Tähe tänavaaärsed planeeritavad hooned on esimesel korrusel tagasiastega, andes ruumi äripindade sissepääsudele ning kohvikute-restaurantide istumiskohtadele, kust mööduvat Karlova melu jälgida. Hoonetevahelised alad on avaramate kohvikuterrasside jaoks. Lisaks ühistele jalgrattaparklatele hoovis asuvad iga hoone varikatuse all külastajatele mõeldud jalgrattahoidjad. Parkimine on kogu alal paigutatud maa alla. Tähe tänav ja Päeva tänava äärde on ette nähtud sõidutee ja kergliiklustee (Tähe tänaval eraldatud kõnnitee ja jalgrattatee) vahele kõrghaljastus.

Võistlustööde hindamise žürii protokollis on toodud välja järgnevad aspektid, mida peab arvestama edasisel planeerimisel. Koos detailplaneeringuga tuleb koostada liiklusuuring. Vaja on läbi töötada parklate ühendamise hoonestuse eri osadega ning mõelda sellele, et lühiajalise parkimise kohad oleks teenindus- ja äripindade klientidele mugavad ja sihtpunktidele lähedal. Tuleb kaaluda võimalusi ühendada ala loodusmaja pargiga ja Öö tänava pikenduse loomise võimalust läbi ala. Tuleb lahendada läbi- ja juurdepääsud detailplaneeringuga ning kaaluda hoovimaja mahust loobumist. Edasisel hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada Päeva tänava olemasolevate mahtudega ning hooned kavandada arhitektuuriliselt mitmekülgsemad. Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda võidutöö põhimõtetest ja võistlustööde hindamise protokollis toodust, vt ptk 2.1.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringulahendus tugineb Tähe tn 4 planeeringuvõistluse võidutöö lahendusele, mida on planeeringu koostamise käigus koostöös võidutöö autori arhitekt Peeter Perega ja Tartu linnavalitsusega kohandatud. Endise Tartu ülikooli füüsikahoone ümber on tekitatud range, samas paindliku planeeringuga ruum. Loodava kvartali ühendajaks on olemasolev modernistlik hoone, millega külgnevad tulevaste büroode ja korterite ehitusmahud ja juureehitused. Maastik on katalüsaatoriks Tähe tänavalt alguse saavale väljakule, mille põhjaküljel asub TERA kooli peapääs. Väljak jätkub aktiivse avaliku ruumina planeeringu alaga külgnevale Tartu loodusmaja pargialale, kust omakorda laskub ühendustee Kalevi tänavale. Piklik kooli sissepääsu väljak läheb sujuvalt üle pargialaks, mille ühes otsas on Tähe tänava ääres Korp! Rotalia konvendihoone ja teisest otsast avaneb kaugvaade tigutornile. Lisatud mahtude tulemusel tekib dünaamiline, avatud, kutsuv, suhestuv, tiheduse ja hõreduse piiril balansseeriv kvartal. Tähe tänava poolsete hoonete arhitektoonika lähtub kunagise Tähe ja Eha tänava nurgal asunud ringpoe maja galeriidega ümbritsetud mahust. Hoonete vahealadel ja pargis on ruum kulgemiseks, ruum töötamiseks, ruum mängimiseks, ruum puhkamiseks, ruum suhtlemiseks, ruumomaette olemiseks – seal on mitmekülgsete võimaluste maastik. Ühendused järgivad kõige loomulikumalt vajalikke liikumissuundi.

Võidutöö lahendust on muudetud vastavalt võistluse žürii soovitudele. Hoovimaja mahust on loobutud, selle asemele on kavandatud hooviala teenindav paviljon. Päeva tänava ääres on vähendatud hoonete mahtu ning pargipoolsem hoone on kavandatud tänavafrendist tagasiastega. Lisaks on muudetud hoonete asukohta nii, et Öö tänavalt ja Väike-Tähe tänavalt avanevad vaated hoonete vahelisele alale ning võimalik on liikuda jalgsi Tähe tn 4 hoovialale. Jalakäijad saavad liikuda majade vahelt läbi planeeringuala. Tähe ja Päeva tänava ristmiku juurde on planeeritud vastavalt võidutööle esinduslik nurgahoone.

Dendrooloogilisest hinnangust lähtuvalt on Tähe tänava ääres tehtud väärtuslike tamme ja pärnade juures hoonestuses tagasiaste, mille tulemusel vähenes ka hoonete arv. Päeva tänaval on tehtud hoonestuses tagasiaste väärtusliku saarepuu juures.

Parkimine on planeeritud sarnaselt võidutöö lahendusele planeeritavate hoonete keldrikorruusel. Juurdepääs parklasse on kavandatud kahest kohast, mis on reljeefilt madalamas asukohas. Parkimisuuringu kohaselt ei saa arvestada lähiala tänavatel ja parklates olevate parkimiskohtadega ning parkimine tuleb lahendada oma krundil.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud jagada olemasolev Tähe 4 kinnistu kolmeks krundiks. Krunt Pos 1 on planeeritud äri- ja ühiskondlike hoonete sihtotstarbega maaks. Kruntidele Pos 2 ja Pos 3 on lubatud lisaks äri- ja ühiskondlikele hoonetele rajada ka elumumaad.

2.3 Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

Krundile Pos 1 on planeeritud 7 hoonestusala. Krundile Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud kummalegi üks hoonestusala. Prügikastidele võib kavandada kinniseid varjualuseid või võib kasutada süvistatud konteinereid.



2.4 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritud hoonestuse arhitektuurne lahendus koostatakse arhitektuurivõistluse võidutöö autorite poolt lähtudes võidutöö põhimõtetest. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud, suur maht peab olema jagatud väiksemateks ja looma vaheldusrikka tänavaruumi.

Endise TÜ füüsikahoone ümber on tekitatud range, samas paindliku planeeringuga ruum, kus tänavate äärde on ette nähtud kohustuslik ehitusjoon, kuid hoovipoolsed lahendused on vabamaks jäetud. Hooned paiknevad ranges järjestuses. Korrastatus on uue ala identiteedi osa. Tähe tänava poolsete hoonete arhitektoonika lähtub kunagise ringpoe maja galeriidega ümbritsetud mahust. Põhiline välisviimistlusmaterjal on puit.

Arhitektuurinõuded:

- nii Päeva tänava äärde kui ka Tähe tänava äärde on määratud kohustuslik ehitusjoon krundipiirile. Esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud funktsioon (äri või ühiskondlik funktsioon). Tähe tänava äärsed hooned on planeeritud esimesel korrusel tagasiastega. Tähe tänava poolne nn konsoolne osa peab olema postidel olev eenduv osa;
- mälestise kaitsevööndis ja Päeva tänava ääres ei tohi kavandatavate hoonete räästa kõrgus ületada 10 meetrit ja kõrgus kolme korrust;
- Tähe ja Päeva tänava äärsete hoonete välisviimistluses tuleb kasutada ajaloolise keskkonda sobivaid viimistlusmaterjale nagu puit, krohv, maakivi, klaas, betoon, metall, keraamiline kiviplaat ja punane tellis, katusekate valtsplekist või savi või betoonkivist, lamekatuse rullmaterjalist. Keelatud on plastist viimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid;
- tänaväärsetel hoonetel on avatäidetena lubatud puit, puitaluumiinium või alumiiniumraamid aknad ja soovitatavalt puitvälisused;
- tänaväärsete hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste ja miljööväärtuslike hoonetega;
- tänaväärsetel hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata ja sisenemisvõimaluseta fassaadide teket. Hoonetele kavandada tänavale avanevad välisused ja tänavapoolse küljele (vaate)aknad.

Enne ehitusõiguse realiseerimist tuleb koostada krundile POS 1 tervikprojekt, mis hõlmab ka maastikuarhitektuurset lahendust ja etapilisust.

Planeeritud krundil asub Tartu kohaliku geodeetilise võrgu geodeetiline märk nr 10006 (GPA ID 216787). Kuna geodeetilise märgi kohale on planeeritud hoone tuleb geodeetiline märk teisaldada. Teisaldamiseks tuleb esitada märgi omanikule taotlus.

2.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Tartu linna energia- ja kliimakavas „Tartu energia 2030“ seab transpordi valdkonnas viie peamise strateegilise eesmärgi saavutamisele:

- jalgsi käimine, rattasõit ja ühistranspordi kasutus on kasvanud;
- autokasutus väheneb;
- tagamaa on ühendatud linnaga kiirete säästva transpordi lahenduste abil;
- liikuvuskeskuseid ühendavad erinevad transpordiliigid;
- transpordi planeerimine on integreeritud kliima-, energia-, keskkonna, tervise ja majanduse planeerimisega.

Tartu jalgrattaliikluse strateegilise tegevuskava 2020-2040 visioon on, et aastaks 2040 on jalgratas aastaringselt eelistatum liiklusvahend ja jalgsi käimine on eelistatum liikumisviis – tartlased teevad oma igapäevased liikumised peamiselt jalgrattaga või jalgsi. Eeskätt nähakse strateegiaga ette jalgratta kasutamise tõusu ning autoliikluse vähenemist.

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt kesklinna parkimisvööndis ja on hästi ligipääsetav kergliiklejatele ja ühistranspordiga, mistõttu ei määrata autodele vähim vaid suurim parkimiskohtade arv. Planeeringuala kõrvale Tähe tänavale on kavandatud rattateede põhivõrk ning üle tänava Koidu tänavale rattateede tugivõrk. Kõigile tänavatele on kavandatud kõnniteed ning Tähe tänaval liigub linnaliini buss.

Tulenevalt eeltoodust ei ole planeeringuga kavandatud täiendavat autoliiklust, küll aga kergliiklejaid ja ühistranspordi kasutajaid. Planeeringuga lubatakse ehitusõiguse kahekordistumist, kuid sõidukite parkimiskohtade arv jääb planeeringualal samaks. Olemasolevaid parkimiskohti krundil on 177 ja planeeritud parkimiskohti samuti 177. Seejuures kavandatakse valdav osa parkimiskohti maa-alusele korrusele. Oluliselt suureneb kergliiklejate osakaal – jalgrattaparkimiskohtade arv suureneb mõnekümnelt kohalt 189 kohani.

Planeeringualale on kavandatud rohkelt kõnniteid ja jalakäijatele mõeldud plats. Päeva tänava äärde on planeeritud jalgtee. Läbi planeeringuala on kavandatud jalakäijate liikumisteed, mis arvestavad Öö tänavaga, Väike-Tähe tänavaga ja Loodusmaja pargiga. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sõiduteega tuleb lahendada jalg- ja/või jalgrattateede tasapinnas, sõiduteest eristuva katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Lille ja Tähe tänavat ühendav tänavalõik on planeeritud jalgratta ja jalakäija liikumise eesõigust andva lahendusena.

Juurdepääs krundile on planeeritud olemasolevate juurdepääsude asukohas Tähe tänavalt ja Päeva tänavalt. Sõidukite parkimine on kavandatud hoone mahus maa-alusel korrusel. Väiksem 11-kohaline väliparkla on kavandatud põhjaossa (kus asub hetkel kool ja eralasteaed) lühiajaliseks parkimiseks. Bussidele planeeringualal parkimiskohti ette nähtud ei ole, kuid peatumiseks saab kasutada Tähe tänavat sarnaselt tänasele olukorrale. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ja tänavamaalt nähtavate täiendavate avaparklate rajamine on keelatud.

Teenindava transpordi juurdepääs on planeeritud Tähe tänavalt ja Päeva tänavalt samas kohas tavaliiiklusega – täpne teenindava transpordi liiklus koos teenindussisepääsudega lahendatakse projektis.

Jalgratastele on planeeritud varikatusega jalgrattahoiu kohad hoovialal ning parkimiskohad Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 ühises maa-aluses parklas.

Planeeringuala suurima lubatud sõidukite parkimiskohtade arvu määramisel on aluseks võetud linnakeskuse normatiiv (EVS 843:2016) ja uuringu *Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas* (inphysica technology OÜ 2022) põhjal koostatud teenuste kättesaadavuse kaart. Mainitud uuringu kohaselt asub planeeritava krundi mõjupiirkonnas 2 kooli, 7 lasteaeda, 63 teenust, 76 toidukohta, 11 toidupoodi ja 74% töökohtadest on kättesaadavad kõndides, rattaga või ühistranspordiga liigeldes.

Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suurusest ja normatiivist.



Tabel 2. Sõiduautode parkimise arvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind (välja arvatud galeriid, rõdud, varikatused) (m ²)	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv krundil kokku	Tartu ligipääsetavuse rakenduse koefitsient (26%)
Pos 1	32900	(asutus 1/90) $22\,700 / 90 = 252,2$	278	72
		(kool 1/400) $10\,200/400=26$		
Pos 2	640	(korterelamu 1/1,1) $7 \times 1,1 = 7,7$	8	2
Pos 3	960	(korterelamu 1/1,1) $10 \times 1,1 = 11$	11	3

Paneeritud krundil on olemasolevaid parkimiskohti kokku 177 (vt joonis 3 Olemasolev olukord).

Planeeringulahenduses soovitakse säilitada olemasolevate parkimiskohtade arvu planeeringualal. Detailplaneeringus on kavandatud 10 parkimiskohta maapealsesse parklasse (kooli juures) ja 167 parkimiskohta Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 ühises maa-aluses parklas.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud nii hoonesiseselt kui väljas, sh osaliselt varikatuste all. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest. Jalgrataste parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 Linnatänavad. Parkimiskohtade täpne arv ja paiknemine määratakse projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest kasutusotstarbest, suuruselt ja normatiivist.

Tabel 3. Jalgrataste parkimise arvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind (välja arvatud galeriid, rõdud, varikatused) (m ²)	Normatiivne vähim lubatud parkimiskohtade arv	Normatiivne vähim lubatud parkimiskohtade arv krundil kokku	Planeeritud parkimiskohtade arv
Pos 1	32900	(Asutus 1/150) $22\,700 / 150 = 151,3$	172	172
		Kool (1 parkimiskoht 10 õpilase kohta) $200 / 10 = 20$		
Pos 2	640	(korterelamu 1/korterile) $1 \times 7 = 7$	7	7
Pos 3	960	(korterelamu 1/korterile) $1 \times 10 = 10$	10	10

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Krundil kasvavad olemasolevad puud, mis jäävad hoonestusalale on planeeritud likvideerida. Tähe tänava ääres säilitatakse vääruslikud pärnad ja hobukastanid. Väärtuslike puude juurestiku kaitseala ulatusse ei ole lubatud ehitada uusi rajatisi. Tehnovõrkude rajamine juurestiku kaitseala ulatuses on lubatud vaid kinnisel meetodil. Puude juurestiku kaitsevööndis tuleb teede rajamisel kasutada puujuuri säilitav kaevevaba (nt õhklabidas) meetodit.

Olemasolevate säilitamiskohustusega puude hävimisel tuleb need kohustuslikus korras asendada.

Päeva tänava äärde on planeeritud sõiduteed ja kõnniteed eraldav puudega haljasriba. Haljasribale istutamisel tuleb tagada puudele piisav kasvupinnase maht, vajadusel rajada tugipinnas. Uut kõrghaljastust on planeeritud ka krundi hoovialale. Maa-alusele hoonestusaladele on planeeritud

väikesekasvulised puud (nt pihlakas, iluõunapuu). Maa-aluse hoone ehitamisel tuleb arvestada kasvupinnase lisakoormusega.

Planeeringuga seatakse tingimus, et vähemalt 20% planeeringualast peab olema haljastatud, millest omakorda 50% peab olema kõrghaljastatud. Selle tagamiseks on planeeritud säilitada kõrghaljastusega haljasalad krundi kirdeosas ja sisehoovis. Põhijoonisel on näidatud võimalik kõrghaljastuse paiknemine. Projekteerimisel täpsustada haljastuslahendus ja tagada piisavad kasvutingimused (sh maa-aluse osa peale kavandatud haljastuse kasvutingimused).

Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Välialade projekteerimisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt.

Maapinna kõrgused erinevad planeeringualal oluliselt. Olemasolevate hoonete idaküljes on maapind umbes ühekorruse jagu madalamal. Maapinnakõrgusi ei ole olulises ulatuses planeeritud muuta. Soovitakse ära kasutada olemasoleva maapinnakõrguste erinevusest tulenevaid võimalusi - näiteks Päeva tänava poolse maa-alusesse parklasse sissesõidu juures ei ole tarvis ehitada märkimisväärset rampi. Maapinnakõrguste erinevuse tõttu on vajalik teatud kohtadesse rajada ohutuspiirded. Planeeringu põhikaardile on kantud orienteeriv planeeritud maapinna kõrgus, kuid täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

Planeeringualal asuvatele C.R.Jakobsoni mälestuskivile ja pinkidele tuleb leida projekteerimisel parem asukoht.

Olemasoleva hoone sissepääsu lähedusse on soovitatav paigaldada maamärk/monument, mille lahendus selgub projekteerimisel.

Prügikonteinerite asukoht määrata edasisel projekteerimisel. Liigiti kogumise konteinerid peavad olema iga maja või paari maja kohta ning prügikonteinerite asukohad peavad olema ligipääsetavad veokile ja mugavad kasutajale. Konteinerid tuleb varjata avalikult tänavalt.

2.7 Tehnovõrgud

2.7.1 Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks. Uute hoonete alla jäävad kasutuses tehnovõrgud tõstetakse ümber uude asukohta. Ehitustöödele ette jäävad tehnovõrgud ehitab vajadusel ümber huvitatud isik. Tehnovõrguühendused võivad toimuvad ka läbi maa-aluse parkla, täpne lahendus määratakse projektis.

Rohe-eesmärkide saavutamiseks on lubatud paigaldada katustele päikesepaneelid. Soovitatav on koguda sademevett mida saab taaskasutada.

2.7.2 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 18.08.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 34112957.



Krundil on olemasolev sidekanal Tähe tänaval asuvast sidekanalisatsioonist. Kuna krundisisesele sidekanali kohale on planeeritud hoonestusala tuleb krundisisesene sidevarustus ümber ehitada. Sidevarustuse liitumispunkti juurde on planeeritud paljusid hooneid ühendav maa-alune parkla. Uus sidevarustus on võimalik viia kõikide hooneteni planeeritud parkla kaudu. Projekteerimiseks küsida uued tehnilised tingimused.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.3 Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 14.08.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr 357171.

Tähe tn 2b asuvast „Riiamäe 45“ alajaamast ja Päeva tn 3 asuvast „7353“ alajaamast on planeeritud uutele hoonetele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Hoonete elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Tänavate äärde on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Päeva tänavale on planeeritud puuderida, mistõttu tuleb ümber tõsta elektrikaablid ja tänavavalgustid. Uued tänavavalgustid peavad olema säästlikud LED-tüüpi valgustid, vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

Kuna Tähe tn 3 kinnistu elektritoide jääb Tähe tn 4 planeeritud hoonestusalale on kinnistule kavandatud uus toitekaabel Päeva tn 3 alajaamast „7353“.

Olemasolev Füüsika alajaam, mis asub planeeritud hoone 7 asukohas on kavandatud ümber ehitada hoonesiseseks alajaamaks. Alajaama täpne asukoht määratakse ehitusprojektis.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.4 Veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 01.09.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/611.

Planeeritud hoonete veevarustus on kavandatud Tähe tänava ja Päeva tänava torustikust. Kasutusest välja jäävad torud likvideeritakse. Olemasolevate hoonete torustikud rekonstrueeritakse vastavalt vajadusele.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.7.5 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantidega Tähe ja Päeva tänaval.

2.7.6 Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 01.09.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/611.

Planeeritud hoonete reovesi on kavandatud suunata Tähe tänava ja päeva tänava kanalisatsioonitorustikku. Kasutusest välja jäävad torud likvideeritakse.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.7.7 Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademevee kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 01.09.2020. a väljastatud tehnilised tingimused nr INF/611.

Planeeringujoonisele on kantud AS K&H koostatud sademeveetorustike eelprojektijärgsed torud (töö nr 1719VK07). Planeeringuala sademevesi on kavandatud juhtida Päeva tänava, Tähe tänava või Lille tn sademeveetorustikku.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualalt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, võimalusel katusehaljastust ning paigaldada krundile reguleeriv maht (sademeveemahuti, milles kogutavat vett saab ühtlasi hoone eksploatatsioonis taaskasutada). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Kavandatava võimaliku mahuti asukoht määrata projektis.

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Võimalikust maksimaalsest paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja – rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustökkeseadmeid ning pumpamist. Maa-aluse parkla rajamisel peab parkla sissepääsuava olema võimalikust paisutustasemest kõrgemal ning parkla uputuse eest kaitstud.

Parkla sademevee puhastamiseks tuleb paigaldada krundile liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur. Liiva- ja õlipüüdur koos võimaliku sademevee pumplaga paigaldada hoonealuse parkla alla – täpne asukoht määratakse projektis.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

2.7.8 Kaugküte

Kaugkütte planeerimisel on arvestatud AS Tartu Keskkatlamaja 11.08.2020 a väljastatud tehniliste tingimustega nr 143/20.

Olemasolevad hoonestusalale jäävad kaugküttetorud on planeeritud ümber tõsta.

Uutele hoonetele on planeeritud kaugküte. Uutele hoonetel on planeeritud soojustoru ühendid tänavatorustikust. Kuna kõiki uusi hooned ühendab ka maa-alune parkla siis alternatiivina on võimalik kaugküttetoru paigaldada ka parklasse, mille kaudu see on juhitud igasse hoonesse.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.9 Kaugjahutus

Kaugjahutuse planeerimisel on arvestatud AS Tartu Keskkatlamaja 26.04.2022 a väljastatud tehniliste tingimustega nr 5/22.

Ühenduskoht olemasoleva jahutusvõrguga asub Kalevi ja Soola tn ristmikul asuva torustiku lõigul. Planeeringualani on kavandatud toru piki Lille tänavat (Lille tänav T1 kinnistut). Krundisisene jaotustorustik lahendada ehitusprojektis. Kuna Täha tänaval on võrgu paigutamisel vaba ruumi väga piiratud on soovitatav ehitada krundisisene jaotustorustik näiteks maa-aluse garaaži kaudu.

Täpne lahendus määratakse projektis.

2.7.10 Gaasivarustus

Gaasivõrguga liitumist ei ole planeeritud. Tähe tänaval ja krundil asuvad varem likvideeritud gaasitorud.



2.8 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“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP1.

2.9 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.10 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala ümbritsevate intensiivse liiklusega tänavatega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Projekteerimisel tuleb ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks.

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

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerite asukohad on planeeritud paigaldada parkla sissesõidutee juurde hoone mahtu. Täpne jäätmekäitluse lahendus määrata projektis.

2.11 Sundvõõrandamise, sundvalduse, või servituutide seadmise vajadus

Sundvalduse või servituutide seadmise vajadus on krundi läbivatel tehnovõrkudel. Vajaduse ulatus on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Planeeritud hoonete alla on kavandatud ühine maa-alune parkla, mille osas on planeeritud kruntidele Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 servituudi seadmise vajadus.

2.12 Planeeringu elluviimine

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste projekteerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Väljaspoole Tähe 4 krundi kavandatavate muudatuste realiseerimine on Tähe 4 kinnistu igakordse omaniku kohustus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone 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.



3 Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1			
2			
3			
4			
5			
6			



4 Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi seosed
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

