

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering



Maa-ameti kaldaerofoto 13.04.2022

Töö nr: 22051DP3

Huvitatud isik: osaühing ASPIN-TARTU

Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, koostaja: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

Arhitektuurse lahenduse koostaja: Arhitekt11 OÜ

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	6
2. Planeerimise lahendus	8
2.1. Planeeringulahendus põhjendus	8
2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine	9
2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	9
2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.5. Liikluskorralduse põhimõtted	11
2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
2.7. Tehnovõrgud.....	13
2.7.1. Üldosa	13
2.7.2. Veevarustus	13
2.7.3. Reoveekanaliseerimine	13
2.7.4. Sademeveekanaliseerimine	13
2.7.5. Tuletõrje veevarustus	13
2.7.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
2.7.7. Soojavarustus	14
2.7.8. Gaasivarustus	14
2.7.9. Sidevarustus	14
2.8. Kujad	14
2.9. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	14
2.10. Keskkonnatingimused	15
2.11. Servituutide seadmise vajadus	15
2.12. Planeeringu elluviimine	15
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	17

JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord



Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute ja ärihoonete rajamiseks. Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldusele nr 360 Tartu linnas Mõisavahe tn 21 krundi suurusega 10 148 m².

Mõisavahe tn 21 krundil kehtib Tartu linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni kahekorruselise 1780 m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Planeeringut ei ole ellu viidud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 31.03.2020 korraldus nr 360 „Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Metricus OÜ 2022. a märtsis mõõdistatud geodeetiline alusplaan, töö nr 22G8898. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Detailplaneeringu koostamisel on järgitud Tartu linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut 2040+. Planeeringu lahendus on kooskõlas ka planeeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringuga, mis kehtestati Tartu linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494.

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

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Mõisavahe tn 21 krunt asub Tartu Annelinna linnaosas. Krundi suurus on 10 148 m², kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil on ehtisregistri andmetel kaks hoonet – kahekorruline kaubandus-teenindushoone ehitisealuse pinnaga 1 696,7 m² ning kelder ehitisealuse pinnaga 46 m². Kaubandus-teenindushoone on ehitatud ümber nõukogudeaegsest tüüpprojekti kohasest lasteaiast. Maakelder asub krundi kirdeosas.

Juurdepääs autodega planeeringualale on edela suunast Mõisavahe tänavalt, jalgsi lisaks ka põhja poolt, kus piiretes on ava. Krundi edelaosa ja keskosa on valdavalt kasutusel parkimisalana. Krundi lääneosas asub mänguväljak, krundi põhja- ja idaosa on haljasala eriliigiliste puudega.

Planeeringuala reljeef langeb edela suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 1,8 m (v.a maakeldri peal, mis on kõrgem).

Planeeringu käigus on koostatud dendroloogiline hinnang (AB Artes Terrae OÜ, töö nr 22051HI1), millega on määratud puittaimede väärtusklassid. Dendroloogilise inventeerimise käigus hinnati 67 puud, põõsast ja põõsagruppi, hinnatud puistus leidis 13 puu ja põõsa liiki. II väärtusklassi puid on inventeeritud puudest 15%, III väärtusklassi puid 24%, IV väärtusklassi puid 58% ja V väärtusklassi puid 3%. Peamised esinevad liigid olid arukask ja torkav kuusk, mis asuvad alal nii ridadena kui ka üksikpuudena. Hinnatud puistust võib väärtuslikumaks pidada arukaski ja suurelehiseid pärnasid

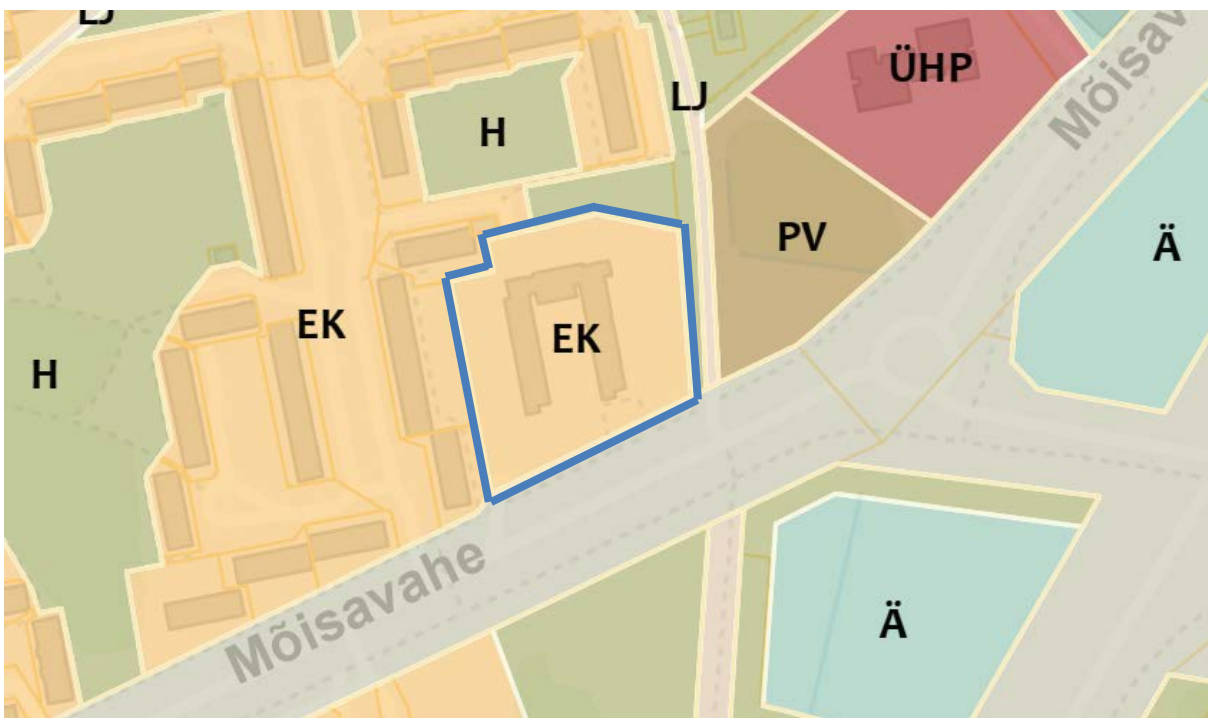


Mõisavahe tänava poolses krundi servas. Krundi lääneosas on üks heas seisukorras dekoratiivne alpi seedermand ning üks arukask.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt asub Mõisavahe tn 21 krunt korterelamu maa-ala juhtotstarbega alal Kesk-Annelinna asumis arhitektuuriüksusel KA2. Toetava otstarbena on lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa-ala ning linnaaianduse maa-ala. Eesmärgiks on üldplaneeringus seatud terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamurühmade arendamine.



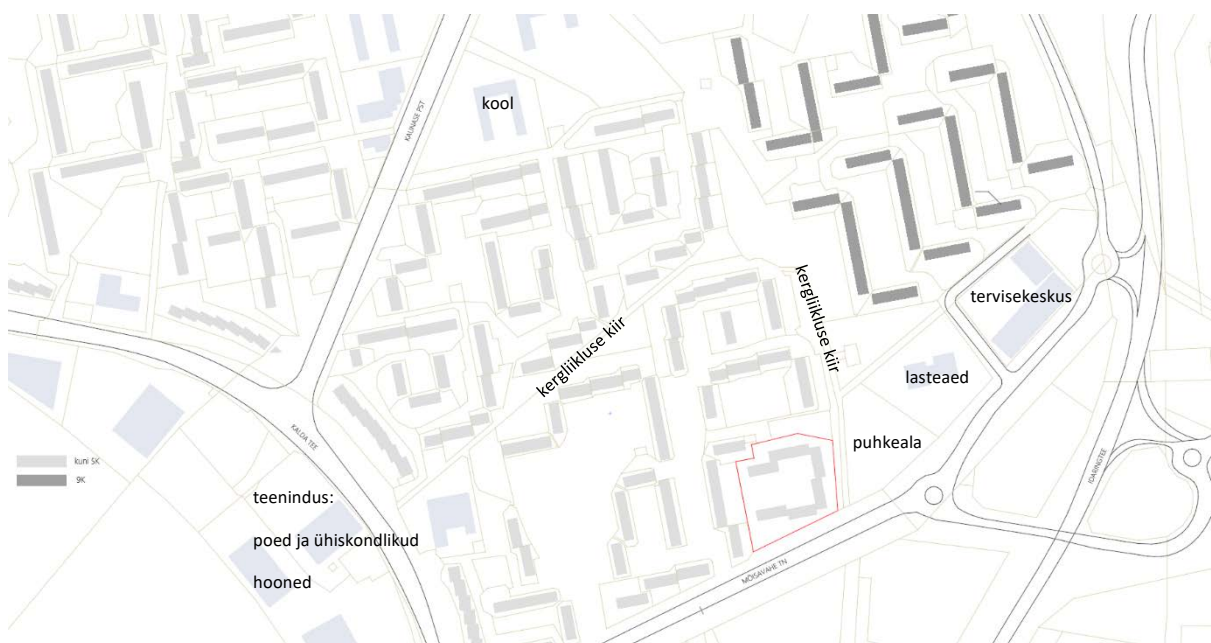
Skeem 1. Väljavõtte Tartu linna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete joonisest. Planeeringuala on piiritletud sinise joonega. EK – korterelamu maa; H – roheala; PV – puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala; ÜHP – haridusasutuse maa-ala; Ä – ärihoone maa-ala; LJ – jalg- ja jalgrattaelistusega tänava maa-ala.

Planeeringuala piirneb Annelinna läbiva jalakäijate kiirega, üldkasutatava haljasalaga, 5-korruseliste, u 12 m laiuste korterelamumaa kruntidega Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 ning Mõisavahe tänavaga. Annelinnas on väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Piirkonna kujunemise aluseks on olnud 1969. a planeerimise konkurss, misjärel valmis 1971. a Annelinna generaalplaan. 1970ndate jooksul koostasid arhitektid Mart Port ja Malle Meelak I mikrorajooni detailplaneeringu ja II mikrorajooni detailplaneeringu. Planeeringu struktuurseks ja üheks olulisemaks ideeks olid kergliikluse kiired, mis ühte pidi koondusid Anne luhale planeeritud ühiskondlikku keskusesse ning läbisid mikrorajooni ka ristipidiselt (jõega paralleelselt).

Teiseks planeeringu ideeks oli varieerida hoonestuse tihedust vältimaks vabaplaneeringuliste alade puhul sageli probleemiks saavat homogeensest hajutatusest tulenevat ebamäärast laialivalgumist. Elamud on kontsentreeritud jalakäigu kiirte äärde, koolid ja lasteaiad on paigutatud hõredamalt ja

nende vahelt avanevad vaated luhale (maapind langeb Annelinna piirides jõe suunas kuni 30 m). Majadevahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks ning parklateks. Mõlemad ehitatud mikrorajoonid on jõega paralleelselt kulgevas suunas jaotatud kaheks tsooniks: Anne tänavast jõe poole jäävad 5-korruselised, jõest kaugemale 9-korruselised elamud. Elamute ehitamise kavad viidi I ja II mikrorajooni detailplaneeringu alusel ellu (kuid kõiki teenindavaid ehitisi välja ei ehitatud).

Mõisavahe tn 21 krunt asub Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelisel 5-korruseliste u 17 m kõrguste elamutega hoonestatud alal (vt Skeem 2). Planeeringualast kirde poole jäävad puhkeala maa, lasteaed ja tervisekeskus, lääne ja põhja poole jäävad korterelamud ja nende vahelised haljas- ning parkimisalad. Teisel pool Mõisavahe tänavat on nii uuemaid korterelamuid kui ka suurem roheala.



Skeem 2. Hoonestuse paiknemine Annelinnas ja kavandatav hoonestus (ümbristatud punase joonega). Skeemil vasakul ja all Kalda tee, millega ristub Kaunase puistee, all ja paremal Mõisavahe tänav ja paremal Nõlvaku tänav. Tumedama halliga 9-korruseline hoonestus ja heledamalt kuni 5-korruseline hoonestus.

Planeeringuala lõunaküljel olev Mõisavahe tänav on kohalik jaotustänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Planeeringuala idaküljel asub Annelinna kergliikluskiir, mis on kergliikleja eelistusega tänav koos jalgrattatee tugivõrguga. Mõisavahe tänaval asuvad bussipeatused vahetult planeeringuala kõrval. Planeeringuala on jalgsi, jalgrattaga ning ühistranspordiga liikujale väga hästi kätte saadav.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.



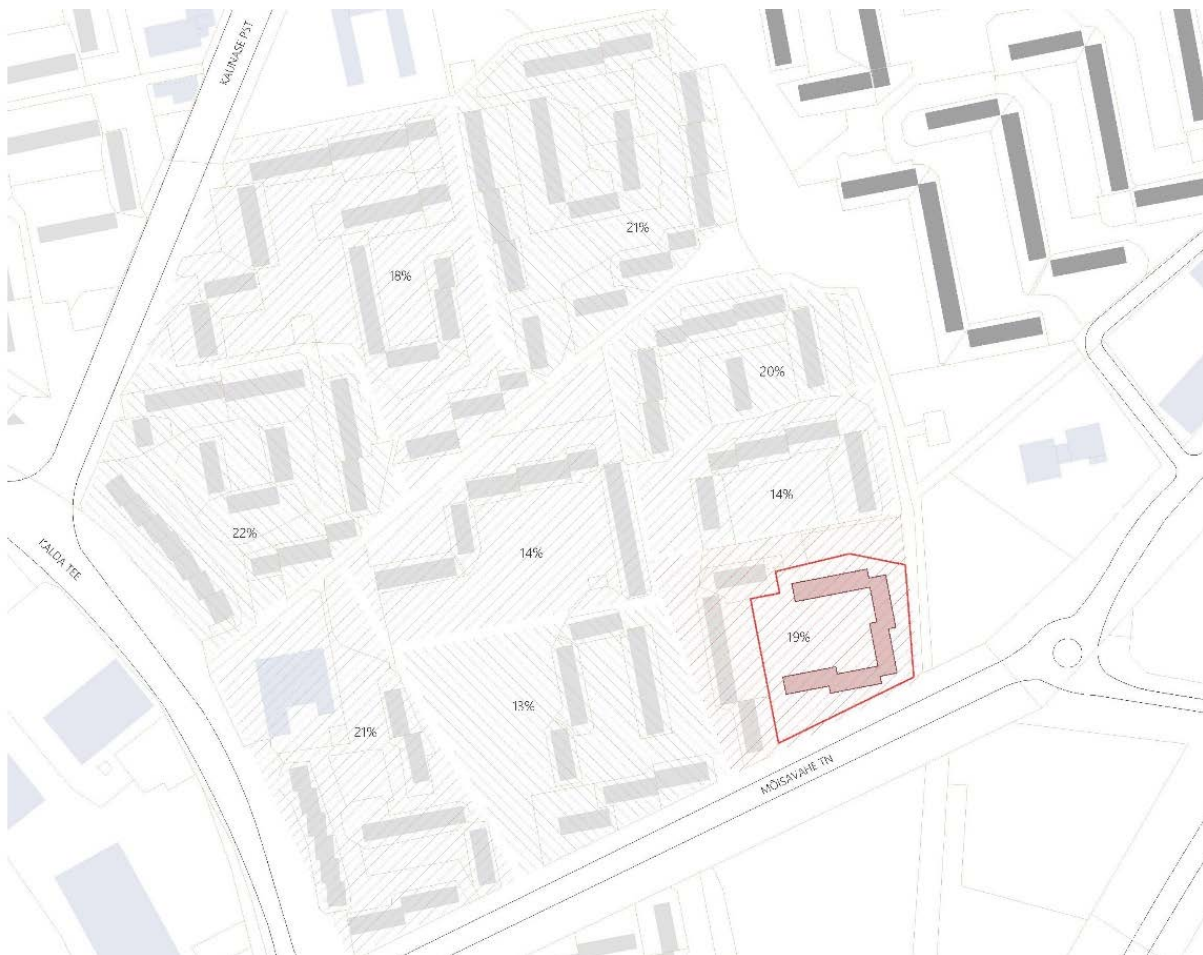
2. Planeerimise lahendus

2.1. Planeeringulahendus põhjendus

Planeeringuala asub Annelinna korterelamute piirkonnas ning on üldplaneeringu kohaselt samuti korterelamute maa-ala. Piirkonnas on olemas kõik vajalikud tehnovõrgud ning otseligipäas avalikelt tänavatelt. Praegu krundil asuv hoonestus oli kunagi ehitatud lasteaia tarbeks, kuid ei ole juba aastakümneid lasteaiana kasutust leidnud ning on olnud selle asemel kasutusel hotelli ja kontoripindadena. Praegu krundil asuv hoonestus, sh kelder on kavas lammutada.

Alale korterelamute planeerimine on kooskõlas üldplaneeringuga ehk tegemist on üldplaneeringu elluviimisega.

Vastavalt Annelinnale omasele hoonestuse paiknemisele, mis on tüüpiliselt kinnistu piiri suhtes perimetraalne, on ka käesoleva planeeringuga kehtestatud kohustuslikud ehitusjooned kergliikluskäike äärde kinnistu idapiiril ja Mõisavahe tänava ääres. See tagab uushoonestuse paiknemise perimetraalsuse, analoogselt ümbritsevale hoonestusele. Samuti tekitatakse sisehoov, mis toimib ka puhvertsoonina naaberhoonestuse suhtes.



Skeem 3. Hoonestuse täisehituse osakaal osakvartalite kaupa, kus on arvestatud üksikutest kruntidest väljajäävate parkimisalade ja haljasaladega. Kavandatavas osakvartalis, kus asub punase joonega ümbritsetud planeeringuala, on täisehituse osakaal ilma rõdudeta arvestatuna 19%. Teistes 5-korruseliste hoonete osakvartalites kõigub täisehituse osakaal 13% ja 22% vahel, kuid kõigis teistes kvartalites on kogu parkimine lahendatud maapealsena, mitte hoone all, nagu planeeringualal.

Planeeringuala täisehituse osakaal on määratud samas suurusjärgus teiste Annelinna II mikrorajooni osakvartalite täisehitusega – vt Skeem 3. Naaberkvartalid on nii mõnevõrra väiksema kui ka suurema täisehituse osakaaluga, kuid ühelgi neist ei ole parkimine viidud valdavalt hoone all, mistõttu on planeeritaval krundil sarnasele täisehituse osakaalule vaatamata võimalik jätta oluliselt suurem osa krundist haljastusele. Sarnaselt teiste suurema täisehituse osakaaluga osakvartalitega asub ka planeeritav osakvartal suure kvartali nurgas, külgnedes Mõisavahe tänava ja kergliikluskiirega. Eelnevast tulenevalt on kavandatud täisehituse osakaal kooskõlas piirkonnas väljakujunenud tihedusega. Uushoonestuse suurimaks laiuseks on arvestatud 12 m ning kõrguseks sarnane kõrgus naabruses paiknevate 5-korruseliste elamutega, u 17 m maapinnast. Sama korruste arvu korral on lisaks sarnasele täisehitusele ka hoonestustihedus sarnane kogu kvartalis.

Suurima ehitisealuse pinna paiknemine on kavandatud vastavalt ümbritseva piirkonna linnaehituslikule struktuurile – perimetraalse hoonestuse ja rohealade omavahelist rütmi arvesse võttes. Planeeringuala uushoonestus moodustab ühtse haljasala naaberkrundidel Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 paiknevate haljasaladega. Uushoonestuse nelinurkne geomeetiline plaanilahendus on liigendatud vastavalt ümbritsevale paneelelamute rütmile. Planeeringuga on täidetud nii üldplaneeringus määratud haljasala, sh kõrghaljastusega ala vähim suurus (vastavalt 40% krundi pinnast ja 25% haljasala pinnast) kui ka suurim täisehituse osakaal (40%).

Kokkuvõtvalt on nii planeeringulahenduses pakutud hoonestuse suurus, paiknemine, tihedus kui ka proportsioon (kõrguse/laiuse suhe) kooskõlas kvartali senise hoonestusviisiga.

2.2. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Mõisavahe tn 21 krunt säilib olemasolevana. Krundi piir, suurus ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 4.

2.3. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Lisaks ehitusõigusega määratule on planeeritud krundile lubatud kuni nelja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoone ehitamine prügimaja, jalgrattahoidla jms tarbeks. Abihoone võib asuda ka väljaspool planeeritud hoonestusala seejuures arvestades naabusõigusi, haljastuse säilitamise vajadust, sobivust linnakeskkonda jms.

Hoonestusala on planeeritud arvestades olemasolevate väärtuslike puude säilitamise vajadusega ning selliselt, et hoonestuse joondus lähtuks Annelinnale omasest hoonestusest ja orientatsioonist.

2.4. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud uushoonestuse maht lähtub juba väljakujunenud olukorrast Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kergliikluskiire vahelisel maa-alal. Uushoonestus on lubatud kavandada kergliiklustee ja Mõisavahe tänava äärde joondatult. Vastavalt olemasolevale hoonestuslaadile on ka uushoonestusele seatud laiuse piirang kuni 12 m. Olemasolevad paneelelamud on omavahel ühendatud, moodustades sirgeid ja L-kujulisi liigendatud perimetraalseid sisehoovidega mahtusid. Detailplaneeringuga kavandatud uushoonestus järgib seda väljakujunenud linnaehituslikku mustrit. Pikad frontaalsed mahud tuleb liigendada tagasiastuvate ja eenduvate fassaadidega.

Maapealne hoonestusala on paigutatud nii, et on tagatud naaberhoonete insolatsioon, vastavalt standardile EVS EN 17037:2019+A1:2021.

Joonisel 4 on esitatud kohustuslik ehitusjoon, millega on määratud hoone fassaadi paiknemise suund, mis arvestab piirkonnas välja kujunenud hoonete paiknemise suunaga. Fassaadi paralleelsed tagasiastetud joonisel esitatud ehitusjoonest on lubatud.

Planeeritud hoone(te) esimese korruse põranda ± 0.00 kõrgus võib olla absoluutkõrguste vahemikus 46.20...47.20.

Korterite arvu määramisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringus määratud koormusindeksiga, see on krundi pind, mis peab olema minimaalselt tagatud ühe korteri kohta. Üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda. Kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena, peab olema vähemalt 70 m² krundi pinda korteri kohta. Täpne lahendus tuleb esitada arhitektuurivõistluse järgselt projekteerimisel ja lähtuvalt kasutatud parkimisviisist tõendada asjakohane korterite arv.

Planeeritava krundi suurim lubatud korterite arv sõltub asjaolust, kas parkimiskohad asuvad hoone all/hoone mahus või on väljaspool hoone mahtu:

- 145 korterit juhul, kui autoparkimine on kogu ulatuses hoone mahus või maa-alusena;
- 101 korterit juhul, kui autoparkimine on väljaspool hoone mahtu maa peal.

Juhul, kui autoparkimisest on mingi muu osa osaliselt väljaspool hoone mahtu maa peal, arvestatakse korterite arv proportsionaalselt vastavalt hoone mahus või maa all olevate ning väljaspool hoone mahtu maa peal olevate parkimiskohtade arvule lähtudes üldplaneeringu kohasest põhimõttest, kus korteri kohta peab olema vähemalt 100 m² krundi pinda maapealse parkimise korral ja vähemalt 70 m² pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Parkimiskohtade ja korterite arvutus on antud järgnevas peatükis 2.5 Liikluskorralduse põhimõtted.

Krunte ei tohi piirata piirdega ega sissesõitudele paigaldada tõkkepuid ega väravaid. Olemasolev piirdeaed tuleb likvideerida, kuid seejuures ei ole lubatud kahjustada säilitatavaks määratud puid.

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lahendused peavad kokku sobima kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Joonisel 4 on esitatud näitlik hoonestuse lahendus ühe perimeetralise hoonega, mis on joondatud naabermaaüksustel olevate korterelamute järgi. Krundile moodustub Annelinnale iseloomulik täisnurkne hoonestus koos sisehooviga. Arvestades hoone pikki fassaade, tuleb need arhitektuurivõistlusega lahendada loovalt, dünaamiliselt ja kõrgetasemeliselt. Planeeritud näitlikus lahenduses on arvestatud 12 m suuruse hoone laiusega. Maa-alune näitlik hoonemaht on laiem, et hoone alla mahutada maksimaalselt parkimiskohti.

Projekteerimisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks.

Hoonete välispinnale kavandatavad tehnoseadmed (nt päikesepaneelid) peavad olema paigaldatud selliselt, et need ei tekitaks kolmandatele isikutele negatiivseid mõjutusi. Üldjuhul tuleb tehnoseade paigaldada avalikust tänavaruumist mittevaaeldavas asukohta. Hoonete püstitamisel peavad seadmed olema integreeritud hoone arhitektuursesse lahendusse.

Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel juhinduda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, määruse muutumisel planeeringu elluviimise ajal kehtivatest nõuetest.

2.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Liikluskorralduse määramisel on arvestatud, et kergliiklus võib liikuda nii planeeritava krundi piiridel, krundi sees kui ka krundi läbida. Mootorsõidukite liiklus on kavandatud vaid juurdepääsuks krundil asuvate hoonete ja rajatisteni, sh juurdepääsuks majaalusesse parklasse. Jalakäijate ja jalgratturite ühendused planeeritud krundile on planeeritud Mõisavahe tänavalt ning Annelinna kergliikluskiirelt. Jalgteed tuleb rajada vastavalt standardile EVS 843 vähemalt 2 m laiused. Mootorsõidukite juurdepääs krundile säilib olemasolevast asukohast Mõisavahe tänavalt, juurdepääsutee laius on planeeritud 4,5 m (EVS 843 kohane kvartalisene tänav tasemel „hea“). Mootorsõidukitega liikumine krundil on kavandatud vaid vähendatud kiirusel kuni 20 km/h, milleks tuleb rakendada liiklust rahustavaid meetmeid nagu künnised, tee kitsendused, väikesed pöörderaadiused jms. Jalgteede ja jalgratta- ja jalgteede ristumised sõiduteega tuleb teha tõstetuna kõnnitee või jalgratta- ja jalgteede tasapinnas.

Lume vallitamiseks on kavandatud haljasalad teede ja parkimiskohtade kõrval – lund ei ole lubatud vallitada kergliiklusteedele.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoone siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest, planeeringu elluviimise ajal kehtivast standardist (EVS 843 Linnatänavad) ning üldplaneeringust. Jalgrataste parkimiskohtade arv ja paiknemine tuleb täpsustada projekteerimisel.

Vastavalt hetkel kehtivale standardile tuleb rajada iga korteri kohta kaks jalgrataste parkimiskohta, kaupluse puhul üks koht 150 m² hoone brutopinna kohta, kohviku või restorani puhul 1 koht 50 m² hoone brutopinna kohta või 10 istekoha kohta. Krundi kasutamise sihtotstarve võimaldab ka osalist teenindushoone funktsiooni, mille puhul tuleb lähtuda standardis esitatud vastava hoone funktsiooni parkimisnormatiivist. Planeeringu põhijoonisel esitatud näitlikus lahenduses on arvestatud, et jalgrataste parkimiskohad asuvad osaliselt hoone mahus keldrikorruusel kahekordse parkimisega ning osaliselt väljas hoone sissepääsude läheduses, kokku 212 jalgrataste parkimiskohta, mis vastab näitlikus lahenduses esitatud korterite arvu (106) parkimisvajadusele.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843 Linnatänavad), üldplaneeringule ning uurimustööle „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“ (koostajad Tartu linn ja OÜ inphysica technology, 2022). Vastavalt nimetatud uurimustööle võib standardi kohast parkimisnormatiivi planeeritud krundil rakendada 82% normatiivsetest parkimiskohtadest. Parkimisnormatiivi on vähendatud, sest lähemal kui 1200 m on piirkondlik kool, lähemal kui 800 m on kolm lasteaeda, lähemal kui 800 m on üheksa teenust, lähemal kui 800 m on kolm toidukohta, lähemal kui 1200 m on kuus toidupoodi ning 36% töökohtadest on kättesaadav kuni 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 minuti ühistranspordiga.

Vastavalt standardile on 1–2-toalise korteri vajalik autoparkimiskohtade arv 1,3 ning ≥3-toalise korteri puhul 1,5, s.o keskmiselt 1,4 parkimiskohta korteri kohta. Arvestades 82% normatiivi rakendamise vajadusega on ühe korteri kohta vajalik keskmiselt 1,15 parkimiskohta. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimislahendus, kus planeeritud krundil on 11 maapealset ja 111 maa-alust autoparkimiskohta, mille puhul krundi näitlik korterite arv on 106. Parkimiskohtade ja korterite arv täpsustub projekteerimisel.

Kaubanduse funktsiooni puhul tuleb vastavalt standardile ja vähendatud parkimisnormatiivile tagada üks parkimiskoht 61 m² hoone brutopinna kohta, kohviku või restorani puhul üks koht 141 m² hoone brutopinna kohta, teeninduse puhul lähtuda standardis esitatud vastava hoone funktsiooni parkimisnormatiivist ja normatiivi vähendamisest.

Vastavalt ehitusseadustiku § 65¹ tuleb rajada igale parkimiskohale elektriauto juhtmetaristu (kaablikaitsetu, millesse on võimalik panna elektrikaabel laadimispunkti paigaldamiseks). Kui hoonesse rajatakse ärifunktsioon, siis tuleb vastava funktsiooni jaoks mõeldud parkimiskohtadele rajada juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale ja elektriauto laadimispunkt (laadimistaristu liides, millega on võimalik laadida korraga ühte elektrisõidukit või vahetada korraga ühe elektrisõiduki aku) vähemalt ühele parkimiskohale.

Planeeringu realiseerumisega kaasneb krundil ligikaudu 122 autot (näitliku lahenduse põhjal). Mõisavahe tänav on vastavalt üldplaneeringule kohalik jaotustänav, kus vastavalt standardi EVS 843 tabelile 4.3 on sobiv liiklussagedus 500...8000 autot ööpäevas. Tipptunni liiklussagedus on standardi järgi 12...15% ööpäevasest liiklussagedusest, mis on kuni 1200 autot tunnis. Arvestades, et tipptunnil väljub planeeritud krundilt ligikaudu 50% autodest, lisandub Mõisavahe tänavale tipptunnil u 61 autot, mis moodustab u 6% standardi kohasest kohaliku jaotustänavale võimalikust liiklussagedusest. Vastavalt 2015. a modelleerimistulemustele¹ on Mõisavahe tänav liiklussagedus öhtusel tipptunnil planeeringuala poolse sõidusuunal 420 autot tunnis ning vastassuunas 610 autot tunnis, mis on ligikaudu 50% madalam standardi kohasest võimalikust liiklussagedusest kohalikul jaotustänaval. Planeeringu realiseerumisel ei ole ette näha ülemäärast mõju Mõisavahe tänavale autoliiklusele.

2.6. Haljastuse ja heakorastuse põhimõtted

Planeeringuga on määratud kohustuslikult säilitatavad puud ning juurestiku kaitsealad lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust. Säilitada tuleb kõik II väärtusklassi puud ning III väärtusklassi puud, mis ei jää planeeritud hoonestusalale ega rajatiste alale. Projekteerimisel tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevaid heas tervislikus seisukorras puid, mis ei jää rajatavate ehitiste alale ega tehnoorkude kaitsevööndisse, lubatud on säilitada ka planeeringu joonisel 4 likvideeritavana tähistatud puid (v.a dendroloogilise hinnangu alusel V väärtusklassi puid). Väljapool planeeringuala ja naaberkrundil olevat kõrghaljastust ei tohi planeeringu elluviimisel kahjustada.

Planeeringu põhijoonisele on märgitud säilivate puude juurestiku kaitseala vastavalt EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses; osa 3: ehitusaegne puude kaitse. Nendele aladele ehitustööde projekteerimisel tuleb rakendada juurestiku kaitse meetmeid. Puittaimede istutamine ja ehitusaegne kaitse tuleb projekteerida vastavalt EVS 939:2020 Puittaimed haljastuses. Vähemalt 40% planeeritud krundi pinnast peab olema haljastatud (joonisel 4 esitatud näitlikus lahenduses on haljasala pind 5066 m² ehk 50%), kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25% ehk vähemalt 10 % krundi pinnast. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Ärimaa otstarbega alal on nõutud kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast 10%. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb ärihoone funktsiooni puhul kaaluda krundisistele haljasaladele puhkeala rajamist.

Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et Mõisavahe tn 24 krundiga piirnevalt tuleb planeeritud krundile rajada soovitatavalt mitmerindelise haljastusega vähemalt 4 m laiune haljaspuhver koos puudereaga.

¹ https://www.tartu.ee/sites/default/files/5172_2015_modelleerimistulemused_liikluskoormus_.pdf

Planeeritud krundile tuleb rajada mänguväljak, kus on mängu- ja vaba aja veetmise vahendid erinevatele vanuserühmadele.

Jäätmete kogumine on planeeritud lahendada hoonete siseselt, jäätmemajas või maa-aluste mahutitega. Joonisel 4 on esitatud näitlik jäätmemaja või maa-aluste jäätmemahutite asukoht, mida täpsustada projekteerimisel, asukoht tuleb valida arvestades naaberkruntidele võimalikult väikese negatiivse mõju tekitamisega.

2.7. Tehnovõrgud

2.7.1. Üldosa

Planeeringuala on varustatud vajalike tehnovõrguliinidega (elekter, gaas, vesi, reoveekanaliseatsioon, sademeveekanaliseatsioon, kaugküte, telekommunikatsioon).

Projekteerimisel võib vajadusel tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tänavatel on olemasolev tänavavalgustus.

2.7.2. Veevarustus

Planeeritud hoone(te) veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 Mõisavahe tänav T53 veetorustikust De 225 rajatava veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

2.7.3. Reoveekanaliseatsioon

Planeeritud hoone(te) reovesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T16 reoveekanaliseatsioonitorustikku De 200.

2.7.4. Sademeveekanaliseatsioon

Planeeritud krundilt kogunev sademevesi on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi 20.05.2022 tehnilistele tingimustele nr INF/320 juhtida Mõisavahe tänav T53 sademeveekanaliseatsiooni torustikku DN 500. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sademeveesüsteemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Joonisel 5 on esitatud näitlik maa-aluse reguleeriva mahu asukoht, projekteerimisel võib ette näha muid lahendusi. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes. Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse. Sademeveekanaliseatsiooni projekteerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist. Parklate sademevee puhastamiseks on planeeritud liivapüüdurid ja I-klassi õlipüüdurid. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseatsiooni-torustikku on keelatud.

2.7.5. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ esitatud nõuetega ning Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Planeeringualaga piirneval Mõisavahe tänaval on olemasolevad ühisveevõrguga ühendatud tuletõrjehüdrandid. Vajadusel võib projekteerimisel ette näha täiendava tuletõrjehüdrandi.

2.7.6. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Planeeritud krundi elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 408937 'Jaotuse 279' 10/0,4 kV alajaama baasil. Kruntide piirile on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektri liitumiskilp planeerida Mõisavahe tn 21 krundile arhitektuurselt sobilikku asukohta. Liitumiskilbile peab olema tagatud vaba juurdepääs.

Kõik elektrikaablid on planeeritud maa-alustena.

Parkimiskohtadele tuleb rajada ehitusseadustiku § 65¹ kohane elektriauto laadimistaristu.

Hoovide valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja normatiividele.

2.7.7. Soojavarustus

Planeeritud hoone(te) soojavarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 149/22 kaugküttega planeeringualaga piirnevast soojustorustikust DN250/400. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisooleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

2.7.8. Gaasivarustus

Planeeritud hoone(te) gaasivarustus on planeeritud vastavalt AS Gaasivõrk tehnilistele tingimustele nr 3-5/111-22/07.06.2022 Tartu Ülejõe B3 gaasitorustikust. Gaasi on lubatud kasutada tehnoseadmetes, mitte hoonete kütmiseks.

2.7.9. Sidevarustus

Planeeritud hoone(te) sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 36409750 alates Mõisavahe tn 21a maaüksusel olevast sidekaevust nr 1440. Planeeritud on sidekanalisatsiooni põhiliin alates sidekaevust 1440. Igale hoonele näha ette individuaalsed sidekanalisatsiooni sisendid. Vastavalt vajadusele kasutada KKS1 või KKS2 tüüpi sidekaeve. Sidekaevust 1440 sidekaevu 1441 on sidetorus töötavad valguskaablid, neid tuleb ehitustööde käigus kaitsta. Optilised kaablid (vähemalt 12 kiulised) paigaldada olemasoleva ja paigaldatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 1435. Hoonetes otsastada optiline kaabel nõuete kohaselt SC/APC adapteritega.

2.8. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab tule levikut piirama ehituslike meetmetega.

2.9. 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);
- 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.

2.10. Keskkonnatingimused

Projekteerimisel tuleb planeeritud krundi ümbritsevatelt tänavatelt tulenevat müra ning saastekoormust hinnata ning vajadusel ette näha vajalikud ehituslikud meetmed müra ja saaste normtasemetega tagamiseks hoonetes.

Planeeritud eluruumides tuleb tagada nõuete kohane insulatsioon. Planeeritud hoonete projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonete ehitamisel ei muutuks naabermaaüksustel asuvates elamutes insulatsiooni kestus enam, kui on kehtivate nõuetega lubatud.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni.

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

2.11. Servituutide seadmise vajadus

Planeeritud krundile on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus olemasolevale telekommunikatsiooniliinile võrgu valdaja kasuks.

2.12. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb Mõisavahe tn 21 krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse elluviija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) (edaspidi rajatiste) väljaehitamiseks. Rajatiste väljaehitamise kohustus on Mõisavahe tn 21 krundi igakordsel omanikul. Muu hulgas tuleb omanikul krundile kavandatud kergliiklusteede ühendused välja ehitada väljapoole krundi lähima avaliku kergliiklusteeni.



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Täiendatakse edasisel planeerimisel

Planeeringu on kooskõlastanud:

Päästeamet

Planeeringu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

Elektrilevi OÜ

Telia Eesti AS

Tartu Veevõrk AS

Gren Tartu AS