

**Töö nr:** 57DP07  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellija:** Tartu linnavalitsus

---

---

**Marja 15 ja Marja 19 kruntide**  
**DETAILPLANEERING**  
***ESKIIS***

---

---

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt

/Karl Hansson/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A SELETUSKIRI</b> .....	<b>3</b>
1 SISSEJUHATUS.....	3
2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
2.2 Kirjavahetus.....	3
3 PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1 Alusplaan .....	3
3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....	4
3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	5
3.5 Krundi ehitusõigus.....	6
3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
3.9 Ehitistevahelised kujud .....	6
3.10 Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	7
3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....	7
3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	7
3.14 Planeeringu rakendamise võimalused .....	8
<b>B JOONISED</b> .....	<b>9</b>
1 SITUATSIIONI SKEEM M 1:10 000.....	10
2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000 .....	11
3 OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	12
4 PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS M 1:500.....	13
5 PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	14
<b>C LISAD</b> .....	<b>15</b>
1 TARTU LINNAVALITSUSE KORRALDUS DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE, LÄHTESESIUKOHTADE KINNITAMISE JA LEPINGU SÕLMIMISE KOHTA.....	15
2 TARTU LINNAVALITSUSE KIRI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE LÄBIVAATAMISE KOHTA ... ..	19
3 VÄLJAVÕTE MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTEST .....	20

## A SELETUSKIRI

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Marja 15 ja Marja 19. Planeeringuala suuruseks on ca 3600m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärk on olemasolevate kruntide baasil kolme uue krundi moodustamine ning ehitustingimuste määramine kruntide hoonestamiseks.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 26. aprilli 2007.a otsus nr 206 „Marja 15 ja Marja 19 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;*
- *Supilinna linnaosa üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88;*
- *Muinsuskaitse eritingimused Tartu Supilinna tänavaruumi visuaalsete elementide kavandamiseks ja ehitustegevuseks üksikobjektide kaitsevööndis, koostanud ARC Projekt 2004.a;*
- *Supilinna territooriumi kuivendamise ja sademetevee kanalisatsioonisüsteemi eelprojekt, koostanud AS K&H 2004.a;*
- *Tartus, Supilinnas, Marja 15 ja 19 kruntide detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, koostanud Artes Terrae OÜ 2007.a (töö nr 66ET07).*

#### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

### 3 Planeerimise lahendus

#### 3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Tartu Linnavalitsuse geodeesia teenistuse poolt väljastatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500.

### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Marja 15 ja Marja 19 kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa. Marja 15 krundi suurus on 1970m<sup>2</sup> ning Marja 19 krundi suurus 1576m<sup>2</sup>. Supilinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt on kvartalisse C7, kuhu jäävad ka Marja 15 ja Marja 19, võimalik püstitada kuni kolmekorruselisi pere- ja korterelamuid. Hoonestusest asub Marja 15 krundil kahekorruseline elamu, mis ei ole kasutuses. Marja 19 krundil asub kahekorruseline elamu ning kaks abihoonet (puukuurid). Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane, suurim pinnakõrguste vahe on ca 1m.

### 3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Supilinna linnaosas. Planeeritavad krundid kuuluvad Supilinna miljööväärtuslikku hoonestusalasse. Supilinna linnaosa üldplaneeringu järgselt on planeeritavate kruntide maakasutus 1...3 korruseliste pere- ja korterelamute maa. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on planeeritavate kruntide maakasutus väikeelamumaa. Planeeringuala jääb arhitektuurimälestiste Lepiku 9 ja 14 kaitsevööndisse.

Lähikruntidel asuvate hoonete räästa ja harja absoluutkõrgused (vastavalt Tartu Linnavalitsuse arhiivi materjalidele ja välimõõtmistele) on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1**

Aadress	Räästa absoluutkõrgus (ligikaudne)	Harja absoluutkõrgus (ligikaudne)
Marja 10	42.25	45.55
Marja 11	43.10	47.25
Lepiku 9	43.70	47.70
Lepiku 14	43.70	47.70

#### 3.3.1 Supilinna asumi iseloomustus ja seos Tartuga

Supilinn asub Tartus linna üldkeskuse vahetus läheduses, 5...10 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Paiknedes all Emajõe luhal, on Supilinn piiratud edelast Emajõe ürgoru kaldakõrgendiku ja seal paikneva Tähtvere funktsionalistliku aedlinnaga. Supilinnast loodesse jääb Eesti Põllumajandusülikooli dendropark ja läände Tartu lauluväljak, kagusse jääb Tartu Ülikooli botaanikaaed ja kesklinn. Supilinn on elamupiirkond, kus asuvad ka mõned äri- ning teenindusettevõtted (*Emajõe büroohotell, Herne pood, Tartu Õlletehas* Supilinna edelapiiril jm). Lähimad kaubanduskeskused asuvad Sauna ja Ujula tänava nurgal ning Tartu kesklinnas. Supilinn moodustab tervikilmega ja autentselt säilinud miljööväärtusliku asumi.

Supilinna kuni kahekorruseline hoonestus (üksikute kõrgemate hoonetega) pärineb valdavalt 19. ja 20. sajandi vahetusest, uuemad ehituspiirkonnad on vaid Meloni ning Piiri tänava vahelised alad, osaliselt ka Oa tänaval ning Kartuli-Emajõe-Kroonuaia-Oa kvartalis. Supilinna hoonete (ka ala kontaktvööndi) välisviimistluses on valdavalt kasutatud horisontaalset laia puitlaudist. Hooned paiknevad enamasti tänava ääres ühel joonel fassaadiga tänava poole, abihooned krundi sisemuses. Hooned on viilkatusega, katusekalded jäävad vahemikku 30°...50°. Majad vahelduvad aedadega, kus meeleolu loovad kirevad õued.

Teed ja tänavad on kasutusel kahesuunalisena (välja arvatud Kroonuaia tänav, mis on ühesuunaline). Kõnniteid ei ole välja ehitatud, va Kroonuaia, Tähtvere, Emajõe ja Herne tänaval, jalakäijad liiguvad teepeenardel või kasutavad sõiduteed. Uus asfaltkate on

Herne tänaval ning kõnniteedel betoonkivikate. Lähim bussipeatus asub Herne tänaval Herne ja Kartuli tänava ristmiku läheduses.

Piirkonnas on valdav ahiküte. Nii Oa kui ka Herne ning osaliselt Tähtvere tänaval on gaasitorustik.

Praegu elab Supilinnas ca 1800 elanikku. Tulevikus kavandatakse elanike arvu tõusu 700 inimese võrra, mida soodustab kesklinna lähedus ning tehnoarajatiste rekonstrueerimine.

### *3.3.2 Supilinna asumi arhitektuuriajalooline ülevaade*

Supilinn liideti Tartu linna territooriumiga 18. sajandi algul. Supilinnas ei ole keskaegseid ega klassitsistlikke hooneid ega ühtegi ausammast. Keskajal olid Emajõe ürgoru luhad linna karjamaadeks, hiljem aiamaadeks. Oma nime on Supilinn saanud Kartuli, Oa, Herne, Meloni ja Marja tänava järgi. Suured kvartalisised aiad, kus kunagi kasvatati aedvilja kesklinna inimestele müümiseks, on tänaseni sageli hoonestamata.

Supilinna vanim hoonestus ulatub tagasi 19. sajandi alguseni. Piirkonda on ehitatud väga ühtlase aeglusega enam kui 150 aasta vältel 20. sajandi keskpaigani ilma ühegi suurema ehitusbuumita. Nii leiab siin ühel majal klassitsistlikult profileeritud laiad voodrilauad ja järgmisel funktsionalistlikud nurgaaknad. Tervikliku juugendlike üürimajade rühma moodustab kaupmees Theodor Lepiku 1910. aasta paiku hoonestatud omanimeline tänav. Enamasti on tegu algupärase arhitektuuriga (insener F. Kangro), mis on vaba puithistoritsismi pitsilisest edevusest. Ambitsioonikamat arhitektuuri kohtab üksnes Emajõe äärsetel kruntidel, kus ollakse teadlikud nii jõevaate hinnast kui jõesel liiklejaile linna fassaadiks olemisest. (Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering)

### *3.3.3 Pinnamood ja ehitusgeoloogilised tingimused*

Supilinna asum jääb põhiliselt Suur-Emajõe ürgorgu veeru ja maetud oru kohale. Ürgorg on täidetud Emajõe eri arengustaadiumite setetega. Org kajastub ka kaasaegses reljeefis. Absoluutne maapinna kõrgus on Emajõe ääres 31...34 m. Planeeringuala juures 32...33 m. Aluspõhja liivakivi lasub Oa tänava ja Emajõe vahelisel alal 10...14 m sügavusel. Pinnakatte moodustavad ürgoru sügavamas osas viirsavi (paksus 1,5...7 m) ja orgaanikarikas liiv (1...3 m), mis kõrgemal on kaetud 2...5 m paksuse turba-muda-järvelubjakompleksiga. Turbapinnasele ehitatud hooned on eriliselt tundlikud autoliikluse suhtes, mis paneb pinnase ja ka hooned vibreerima ning põhjustab kahjustusi nii hoonekonstruktsioonidele kui ka küttesüsteemidele. (Kartuli, Oa ja Kauna tänavate ning Emajõega piiratud ala (EUROPAN-i ala) detailplaneering)

## **3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga on ettepanek moodustada viis krunti. Kruntide maakasutus on esitatud kaardil 5. Marja 19 on kavandatud säilitada olemasolevates piirides, Marja 15 krundist on planeeritud moodustada kaks väikeelamumaa krunti ning Marja ja Lepiku tänavate ühendamiseks jalgteega transpordimaa krunt.

### 3.5 Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud kaardil 4.

Marja 19 asuv olemasolev elamu tuleb säilitada ning korrastada. Elamu taga asuv abihoone on kavandatud säilitada ning elamust lääne pool asuv abihoone likvideerida, juurde võib ehitada veel ühe kuni 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga abihoone.

Pos 1 on kavandatud uus üksikelamu ning võimalik kuni 30m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga abihoone.

Pos 2 (praegune Marja 15) asuv olemasolev hoone tuleb säilitada ja restaureerida, tänava äärde on lubatud ehitada üks uus täiendav korterelamu ning üks uus kuni 20m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga abihoone.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud kaardil 4. Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Kontrastiprintsiibil rajanevate kujundusvõtete kasutamine ei ole lubatud. Pos 2 tänava äärde planeeritud uuel hoonel peab uks avanema ka Marja tänava poole. Pos 1 ja Pos 2 kavandatud uute hoonete kõrgused arvestavad olemasolevate ümbritsevate hoonete kõrgusi, Pos 1 uus hoone on planeeritud madalam ning väiksema ehitusaluse pindalaga, kui arhitektuurimälestistena registreeritud Lepiku 9 ja 14 hooned. Ümbritsevate hoonete absoluutkõrgused on esitatud detailplaneeringu seletuskirjas lk 4 tabelis 1.

### 3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Marja 15 ja Pos 2 on planeeritud juurdepääsud Marja tänavalt, Pos 1 juurdepääs on kavandatud Kõrvitsa tänavalt. Pos 3 on planeeritud 4m laiune koridor transpordimaa krundiks Marja ja Lepiku tänavaid ühendava kergliiklustee tarbeks. Planeeringuga tehakse ettepank seada teeservituut Marja 13 krundi Lepiku tn poolses otsas 29m<sup>2</sup> suurusele maa-alale transpordimaa tarbeks, et viia planeeritav Marja ja Lepiku tänavat ühendav jalgtee Lepiku tänavani. Pos 3 Marja tn poolne ca 40m pikkune teelõik on ka Pos 2 parklale juurdepääsuks sõidukitele.

Marja tn koridor säilib olemasolevalt.

Parkimine on kavandatud kruntide siseselt – Marja 19 kuus parkimiskohta, Pos 1 kaks parkimiskohta ning Pos 2 viis parkimiskohta. Parkimine tänavamaal on lubatud, kui liikluskorraldusvahenditega ei ole määratud teisiti.

### 3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhikaardil on näidatud säilitatav ning eemaldatav kõrghaljastus. Täiendavat uushaljastust võib lisaks istutada kogu krundi ulatuses, va tehnovõrguliinidele lähemale kui 2m. Kruntide haljastamiseks tuleb koostada haljastusprojekt.

### 3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud elamute vähimaks tuleohutusklassiks on tuldkartev (TP3). Pos 2 põhihoonel 2 on olemasolev tulemüür, mis tuleb säilitada.

### 3.10 Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvapindadelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda ning juhtida sademeveekanalisatsiooni või immutada krundisiseselt, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### 3.11 Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus

Planeeringuga tehakse ettepank seada teeservituut Marja 13 krundi Lepiku tn poolses otsas 29m<sup>2</sup> suurusele maa-alale transpordimaa tarbeks, et viia planeeritav Marja ja Lepiku tänavat ühendav jalgtee Lepiku tänavani. Servituudialal on lubatud kergliikluse ning eriotstarbeliste sõidukite liikumine.

### 3.12 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja 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;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- 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 arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutususes olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 3.13 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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.

### **3.14 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele. Marja 13 teeservituudi seadmine toimub vastavalt krundiomaniku ja Tartu Linnavalitsuse kokkuleppele.



**B JOONISED**

---

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>3</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu eskiislahendus</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Planeeritud maakasutus</b>	<b>M 1:500</b>