



AS K&H, Turu 45 D, 50106 Tartu, reg nr 10241710

Tel: 730 8100; e-post: kh@askh.ee

Töö nr: 1852DP09

Arhiivi nr: A – 1852

Tellijad: Luunja Vallavalitsus;

Tartu LV linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

# VÄIKELOHKVA MAAÜKSUSE JA SELLE LÄHIALA NING NÕLVAKU TN 1, NÕLVAKU TN 2, NÕLVAKU TN T17 JA NÕLVAKU TN 19 KRUNTIDE DETAILPLANEERING

Projektijuht

Heiki Kalberg

.....

Maastikuarhitekt-planeerija

Mirko Traks

.....

Tartu  
2010





## Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	2
2.	Alusplaan	2
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	2
4.	Planeeringuala ja kontaktpöõndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
5.	Planeeritud ala kruntideks jaotamine	3
6.	Krundi ehitusõigus	3
7.	Krundi hoonestusala piiritlemine	4
8.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	4
9.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
10.	Kujad	6
11.	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	7
12.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	7
13.	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
14.	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	8
15.	Joonised	9
<b>15.1.</b>	<b>Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed</b>	<b>10</b>
<b>15.2.</b>	<b>Eskiis</b>	<b>11</b>

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesolev detailplaneering koostatakse ühise detailplaneeringuna Tartu linnas ja Luunja vallas, kehtestajateks on mõlema omavalitsuse volikogu. Planeeritud ehitusõigus paikneb planeeringu koostamise ajal mõlemas omavalitsuses.

Planeeringu lähtedokumentideks on:

- Luunja Vallavolikogu 29. veebruari 2006. a otsus nr 6-7;
- Tartu Linnavolikogu 17. detsembri 2010. a otsus nr 30.

Käesoleva detailplaneeringu tellijateks on Luunja Vallavalitsus ja Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Detailplaneeringuala asub Tartu- Räpina- Värskas maantee, Nõlvaku tänava äärsete korterelamute, ja Aiandi tee korterelamute vahelisel alal. Planeeringuala suuruseks on ca 13,7 ha.

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- krundipiiride, ehitusõiguse, hoonestusprintsipiiride ja arhitektuursete tingimuste määramine;
- kommunikatsioonide planeerimine, liikluskorralduse ja parkimislahenduse põhimõtete kindlaksmääramine, haljastuse ja heakorra määramine.

## 2. Alusplaan

Alusplaaniks on võetud AS K&H Geodeesiabüroo poolt 2006. aastal mõõdetud töö nr 06G4745 ja on kasutatud Tartu Linnavalitsuse ning AS-i K&H geodeesiabüroo arhiivimaterjali.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piirneb riigimaanteega T45 Tartu- Räpina- Värskas, Nõlvaku tänava äärsete elamute ja Luunja vallas olevate elamutega. Alal asub erinevaid tehnovõrguliinisid – kõrgepinge õhuliinid, maa-alused kaabelliinid, veetorud, sademeveetorud jms. Planeeringuala lõunaosas asuvad III kategooria kaitsealused taimed – balti sõrmkäpp.

Planeeringualal puudub hoonestus va garaaž krundil Jüriöö 4. Tegu on elamutevälise teedeäärse ja kõrgepingeliinialuse maaga. Planeeringualal asuvad lisaks haljasaladele ka isetekkelised aiandid.

## **4. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala piirneb põhjaküljest Tartu- Rāpina- Vārška riigimaanteega. Maanteest põhjapool asuvad madalhoonestusena kauplus, elamud ja 110 kV alajaam. Tartu- Rāpina- Vārška riigimaantee plaanitakse planeeringuala piires laiendada 2+2 sõidurajaga teeks. Planeeringualast idas asuvad kahe- ja viiekorruselised elamud ning kahekorruselised garaažid. Planeeringualast lõunas on ehitatava idaringtee jaoks tänavakoridor ja üks madalhoonestusega tööstuslik ala. Planeeringualast läänes asuvad korterelamud kõrgusega 6-9 korrust ning 2-korruseline õppehoone. Läbi planeeringuala kavandatakse Tartu linna idaringteed, mis on 2+2 sõidurajaga transiittee – nimetatud teelt ei toimu juurdepääsu kruntidele. Kavandatav tee tekitab kogu alale nn müüriefekti – tõenäoliselt kujuneb sellest Tartu linna ruumiline piir – sellest seespool on linn, väljaspool vald. Linna administratiivne piir läheb risti läbi planeeringuala, seda oleks vaja korrigeerida, et piir ei läbiks hoonet.

Planeeringuala piirneb linnast väljuva maanteega ja linna ümbritsema hakkava ringteega ning nimetatud kahte olulist teed ühendava liiklussõlmega. Nimetatud teedelt tuleb juurdepääs planeeringualale läbi Nõlvaku tn ja Tartu- Rāpina- Vārška mnt ristmiku. Nõlvaku tänavalt toimub liikluse jaotumine korruselamute vahelisele alale ja Mõisavahe tänavale. Planeeringualale suubub Mõisavahe jalakäijate kiir, mis on korterelamute vaheline kergliiklustee ja ühendab Nõlvaku tänavat Kalda teega.

Luunja valla üldplaneeringus ei ole idaringtee jaoks praegu planeeritud asukohta planeeritud.

## **5. Planeeritud ala kruntideks jaotamine**

Detailplaneeringuga määratud kruntide jagamine ja liitmine on esitatud eskiisjoonisel. Vastavalt vajadusel on lubatud liita erinevaid krunte kokku üheks krundiks.

## **6. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi pindala; 2) krundi kasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud



ehitusaalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu eskiisjoonise ehitusõiguse tabelis.

Hoonete suurim lubatud kõrgus on esitatud suhtelise kõrgusena – hoone suurim lubatud kõrgus arvestatuna soklist.

## **7. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Hooneid on lubatud ehitada ainult planeeritud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Ehitise suurim lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Hoonestusalasse on lubatud ehitada ka rajatisi ning istutada haljastust.

## **8. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Sõidutee ja parkla ehitamine on lubatud põhikaardil esitatud sõidutee ja parkla ning hoonestusala tingmäärgiga alasse.

Krundil Pos 4 ja planeeringuala vahetus naabruses on idaringtee lahendus vastavalt Ramboll Eesti projektile 2009. a seisuga. Idaringteelt puuduvad otsene juurdepääs planeeritud alale. Idaringteelt on võimalik pääseda planeeritud alale läbi Tartu- Rāpina- Vārska maantee Nõlvaku tänava kaudu.

Nõlvaku tänav on planeeritud uude asukohta – lähemale korterelamutele. Nõlvaku on planeeritud 7 m laiuse sõiduteena, millel on 3,5 m laiused puudega haljasribad ja 3,5 m laiused kergliiklusteed (lubatud jalakäijate ja jalgratturite liiklus) mõlemal pool sõiduteed. Projekteerimise staadiumis võib laiuseid korrigeerida vastavalt vajadusele. Nõlvaku tänavalt on juurdepääsud nii korterelamutele kui ka planeeritud kaubanduskeskuse parklasse, ristmikel on lubatud kõik pöörded. Nõlvaku tänava suurimaks lubatud kiiruseks on planeeritud 40 km/h. Liikluse rahustamiseks on planeeritud ringristmikud kaubanduskeskuse parkla sissesõitudele. Ringristmikud tuleb ehitada sellised, et need võimaldavad ka busside ja veoautode liikumist.

Pos 2 ja Pos 3 asuva kaubanduskeskuse krundile on planeeritud 4 juurdepääsu – 3 küllastajatele ja 1 töötajatele ning kaubaautodele. Parklad klientidele on planeeritud maa peale ja kaubandushoone katusele või selle alla (otsustada edasise projekteerimise käigus). Kokku on planeeritud 692 parkimiskohta. Puuetega inimeste parkimiskohad tuleb projekteerida hoone sissepääsude juurde



arvestusega 1 puuetega inimese parkimiskoht 50 parkimiskoha kohta. Kaubanduskeskuse katusele sõitmiseks on planeeritud ramp hoone idakülge. Mõisavahe 45 ja Mõisavahe 46 hoonete esisel on planeeritud parkla laiendus. Lisaks on planeeritud korterelamutele juurdepääsuks uus juurdepääsutee Nõlvaku tänavale.

Jalgrattaparkla on planeeritud läänepoolse sissepääsu juurde. Rattaparklas peab olema võimalus lukustada jalgratta raam hoidiku külge, mitte ainult esi- või tagaratta külge. Jalgrattaparkla tuleb eraldada autoparklast füüsilise tõkkega (eraldusriba, piire, pinnasvall, poom, postid jne) ning see peab olema hästi valgustatud/ videovalvega vähendamaks vargusi.

Tartu- Räpina- Värska maantee serva tuleb teha maanteega paralleelne kergliiklustee. Ka planeeringuala idaserva tuleb teha kergliiklustee. Mõisavahe jalgtänav ja Luunja valla poolse kergliiklustee ühendamiseks tuleb teha kergliiklustee üle idaringtee. Kõigi nimetatud kergliiklusteede asukohad on tinglikud, täpsed asukohad ja tehnilised ning arhitektuursed parameetrid tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Kohtades, kuhu tulevad ülekäigurajad või ristub jalakäigutee sõidutee/parklaga, tuleb tee tasapind projekteerida sõidutee ja kõnnitee vahelisele kõrgusele ning kasutada mõlemast teest erinevat materjali või teist tooni tõstetud pinna paremaks tähistamiseks.

Kohtades, kus sissepääs krundile läheb üle kergliiklustee, tuleb sissepääsutee tuua kergliiklustee tasapinda – kergliiklustee pikiprofiil peab jääma samaks, sissepääsude ristumine kergliiklusteedega tuleb vastavalt liikluseeskirjale ka tähistada. Kui kergliiklustee pikiprofiilis tee tasapind muutub, peab üleminek olema sujuv, et jalgratturid seda kasutaksid – tihe astmetega tee on jalgratturile ebamugav ja jalgrattur hakkab kasutama sõiduteed. Parkla sademeveelahenduse projekteerimisel tuleb tagada, et inimeste käiguteele ei koguneks sademevesi.

Teeprojekti koostamisse tuleb kaasata maastikuarhitekt, kes annab tänavamaalale kujunduslikult tervikliku lahenduse.

Olemasoleva bussipeatuse jaoks Mõisavahe ja Nõlvaku tn ristmiku ligiduses on planeeritud bussitaskuna lisarada. Kaubanduskeskuse läänepoolse sissepääsu juurde on planeeritud mõlemas sõidusuunas bussitasku.

## 9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kaubanduskeskuse parkla tuleb liigendada kõrghaljastusega vastavalt esitatule. Nõlvaku tänaval tuleb istutada puud sõidu- ja kergliiklusteede vahele. Tänavamaal on esitatud puuderea tingmärk – esitatud kohta tuleb istutada puuderida või säilitada olemasolev puuderida, puu liik ja vahekaugus tuleb määrata haljastusprojektiga arvestades planeeritud tehnovõrkudest tulenevaid nõudeid. Puude soovitatav kasvukõrgus on 8...14 meetrit, okstevaba osa peab olema 2,2 meetrit maapinnast, et tagada külgnähtavus. Sõiduteeäärsete puude kaugus peab olema vähemalt 1,5 meetrit äärekivist (EVS 843:2003 on vastav nõue määratud 2 meetrit – vähendatud nõue on seetõttu, et praktikas õigustab 1,5 m ennast täielikult ja ei ole vajadust tänavaruumi liigselt laiaks ajada).

Raiutavaid puid ei ole detailplaneeringuga määratud – olemasolevate puude säilitamine või raiumine tuleb otsustada ehitusprojekti koostamise käigus.

Kruntidel Pos 1, Pos 5 ja Pos 6 on lubatud teha inimestele aktiivse puhkuse ala või pargiala – istutada haljastust, ehitada spordi või puhkerajatisi vastavalt vajadusele. Esitatud aktiivse puhkuse ala piir on tinglik – ala suurus täpne asukoht ja rajatavad elemendid tuleb määrata projekteerimise käigus.

## 10. Kujad

Ehitiste vahelised kujad peavad vastama Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded."

Tulepüsivusklass tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevaheline kuja on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Hoonetevahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkeseptsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures:

- sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3;
- selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest arvvaärtustest.





Juhul, kui tuleohutusnõuetest tulenevad kõrgemad nõuded projekteeritavatele hoonetele, kui on esitatud käesolevas planeeringus, siis tuleb järgida tuleohutusnõudeid.

Tuletõrjehüdrandid tuleb projekteerida vastavalt tuleohutusnõuetele veetorustike projekteerimise käigus lähtudes täpsetest hoonete asukohtadest. Planeeringus on esitatud tuletõrjehüdrantide ligikaudsed asukohad. Kõigil kruntidel tuleb tagada hüdrandi kaugus hoonest alla 150 meetri, vajadusel tuleb krundi siseselt rajada täiendavad hüdrandid. Hüdrantides tuleb tagada vee kogus vähemalt 15 l/s.

## **11. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tehnovõrkude lahendus esitatakse järgmises staadiumis – eskiislahendusega neid esitatud ei ole.

## **12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Kaubanduskeskuse teenindamiseks vajalikud jäätmekogumiskohad tuleb teha hoone lääneküljes olevale parkla- ja laadimisalale. Jäätmekogumiskoht peab olema kujundatud esteetiliselt tänavatelt ja Tartu- Räpina- Väraska maanteelt vaadatuna. Avalik pakendite kogumise konteiner tuleb panna parkla serva hoone idaosas.

Hoonete projekteerimisel kaaluda võimalusi sademevee immutamiseks või vähendamiseks vastava krundi piires.

## **13. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitekturseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Kaubanduskeskuse hoonele tuleb korraldada arhitektuurikonkurss. Hoonete välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada esinduslikke kvaliteetseid materjale - puitlaudist, telliskivi, krohvitud pinda, klaasi, metalli, plekki, plastmassi ja/või eelnimetatud materjalide omavahelisi kombinatsioone. Lubatud ei ole kasutada välisviimistluse juures imiteerivaid ega matkivaid materjale, profiilplekki.



Hoone ventilatsiooniavad peavad olema Tartu- Räpina- Värskä maantee poolses küljes ja esteetiliselt kujundatud/varjatud.

## **14. Kuritegevuse riske vähendavad meetmed**

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

- ✓ teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- ✓ konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- ✓ tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- ✓ erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- ✓ jälgitavus (videovalve);
- ✓ parklate valgustus;
- ✓ valdusele sissepääsu piiramine;
- ✓ atraktiivsed materjalid, värvid;
- ✓ vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- ✓ atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad;
- ✓ üldkasutatavate alade korrashoid.



## **15. Joonised**



## ***15.1. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed***



## **15.2. Eskiis**