

Sisukord

<i>Sissejuhatus</i>	2
1. <i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	2
2. <i>Detailplaneeringu planeerimissetpanek</i>	2
2.1. Alusplaan	2
2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	4
2.4. Kujad	5
2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	5
2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	7
2.7. Haljastus ja heakord	7
3. <i>Kaardid</i>	9
Situatsiooniskeem	9
Olemasolev olukord	9
Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	9
Planeeringuala põhijoonis	9

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud osapooleks on Tartu Linnavalitsus. Planeering hõlmab Tartu linnas Ülejõe linnaosas Ujula ja Lubja tänavate, Lubja 2, Ujula tn 84a, 86a, 88, 90, 92 ja 98 kinnistute ja Emajõe vahelisel alal ca 2,4 ha suurust maa-ala.

Planeeringu eesmärgiks on planeeritava ala kruntide piiride muutmine, maakasutuse sihtotstarbe täpsustamine ja ehitusõiguste määramine äri ja korruselamu funktsiooniga hoonete püstitamiseks.

1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 10. juuni 2010. a otsus nr 77 Ranna tee ja Lubja tänava piirkonna detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavolikogu 19.09.2002. a otsus nr 609 "Ujula ja Liiva tänavate, Emajõega ning Ujula tänava supelranna krundiga piirneva kvartali detailplaneering";
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrus nr 27 lisa 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded".

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolt väljastatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

2.2. Olemasolev olukord ja planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb põhja ja kirde küljest Ujula tänava ja selle ääres paiknevate elamutega, ida ja kagu küljest Lubja tänava ja selle äärde jäävate elamute, garaažide ning sõudebaasi hoonestusega, lõuna ja edela osas Emajõega ning lääne-loode küljest Emajõe äärse rohealaga. Kontaktvööndisse jäävad valdavas osas nii ühepere- kui ka korterelamud. Elamute korruselisus jääb vahemikku ühest kuni kolme korruseni. Olemasolevate hoonete seisukord on erinev - siia jääb nii lagunenuid ja amortiseerunud elamuid kui ka uusi ning kaasaegseid korterelamuid. Vaadeldes lähiümbruse olemasolevat hoonestust, selle ajalist kuuluvust ning arhitektuurset väljundit võib öelda, et siin puudub ühtne arhitektuurne joon.

Läheduses paikneb mitmeid spordiasutusi – planeeringuala kõrvale jääb Sõudmise ja Aerutamise klubi "Tartu", mõnisada meetrit kesklinna suunas Tartu Ülikooli Spordihoone ja umbes pool kilomeetrit ida suunas Tartu Ülikooli staadion. Planeeringualast sadakond meetrit lääne suunas jääb Lodjakoda ning selle kõrvale Emajõe äärne supelrand.

Planeeringuala piirneb Emajõe äärse kaldapromenaadiga. Kaldapromenaad st Ranna tee on ühenduslülilik kesklinna ja Emajõe äärde jääva supelranna vahel. Promenaadi ääristavad suured ja võimsad Berliini paplid, mis tänaseks on muutunud nende vanust arvestades jalakäijatele ohtlikuks. Uuendamist vajavad ka teekonstruktsioon ning valgustus.

Planeeringualal puudub valdavas osas hoonestus va. Lubja tänava äärsed garaažid ning sinna kõrvale jääv pumpla hoone. Maa-ala on kõrguslikult suhteliselt madal ning probleeme on liigniiskusega. Planeeringualal puudub väärtuslik haljastus. Ala on suures osas võsastunud. Lubja ja Ranna tee äärsele alale on rajatud saepurukattega jalgpalliplats. Palliplatsi mõõtmed on umbes 37x35 meetrit.

Transpordi juurdepääs planeeringualale toimub tänasel päeval Lubja tänavalt. Kergliiklejatele on juurdepääs nii Ranna teelt kui ka Lubja ja Ujula tänavatelt.

Juurdepääsuteed on kruuskattega. Sõidu ja kergliiklusteed on konstruktiivselt piiritlemata.

Planeeringuala hetkeolukorda analüüsidest võib järeldada, et antud maa-alal puudub nii väärtuslik hoonestus kui ka taimestik (v.a. kaldapromenaadil kasvavad Berliini paplid), mida tuleks säilitada või millega arvestada planeeringu koostamisel.

Arvestades Emajõe ja Ranna tee äärse olemasoleva hoonefrondi paiknemist ning hoonete paigutust, tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek, mis võimaldaks tulevikus planeeritud üldmaakrundile (Pos4) detailplaneeringu koostamist ning ehitustingimuste määramist korruselamute ehitamiseks.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Address	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Hoonete arv
Ujula tn 94	1703 m ²	elamumaa 100%	puudub
Ranna tee 5a	3180 m ²	transpordimaa 100%	puudub
Ranna tee 5	639 m ²	elamumaa 100%	puudub
Ranna tee 7	637 m ²	elamumaa 100%	puudub
Ranna tee 9	1280 m ²	elamumaa 100%	puudub
Ranna tee 11	1289 m ²	elamumaa 100%	puudub
Ranna tee 13	1858 m ²	elamumaa 100%	puudub
Ranna tee 15	1708 m ²	elamumaa 100%	puudub
Lubja tn 2a	1902 m ²	tootmismaa 100%	üks hoone
Lubja tn 2b	1060 m ²	elamumaa 100%	puudub
Lubja tn 2c	1099 m ²	-	puudub
Lubja tn 2d	36 m ²	-	elektri alajaam
Lubja tn 2c/1	45 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/2	36 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/4	38 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/6	37 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/8	44 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/12	29 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/13	30 m ²	elamumaa 100%	garaaž
Lubja tn 2c/15	30 m ²	elamumaa 100%	garaaž

2.3. Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritavale alale on kavandatud kokku seitse krunti, millede piirid, pindalad ja sihtotstarbed on ära toodud planeeringu põhijoonisel.

Planeeringuga (vt. planeeringu põhijoonist) on määratud: 1) krundi pindala 2) krundi maakasutamise sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 5) hoonete suurim lubatud korruselisus 6) hoonete suurim lubatud kõrgus; 7) hoone lubatud katusekalle; 8) hoone tulepüsivusklass.

Planeeritud elamu- ja ärimaakruntide kasutamise sihtotstarbed on järgmised: korterelamute maa, väikeettevõtluse hoonete maa, kontori ja büroohonete maa.

2.4. Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Planeeritud hoonestus on ettenähtud kolme korruselisena. Elamualadel on tulepüsivusklassiks ette nähtud TP 2. Detailplaneeringus antud tulepüsivusklass ei keela ehitada kõrgema tulepüsivusastmega hooneid.

Tuletõrje veevarustuseks peab olema tagatud veevajadus 10 l/s.

2.5. Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad krundil planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele (vt põhijoonist). Hoonestusale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid ja põõsaid. Rajatisi võib ehitada ning puid ja põõsaid istutada ka väljapoole planeeritud hoonestusala.

Parema arhitektuurse lahenduse saavutamiseks on näidatud planeeritud hoonestusalad suuremana lubatud ehitusalusest pindalast. Elamute suurim lubatud ehitusalune pindala tuleneb elamukrundi suurusest, mis on kuni 20% krundi pindalast.

Vastavalt detailplaneeringu arhitektuursele konseptsioonile on kavandatud korterelamuga ühenduses olev terrasspind, mille all toimub kogu krundi parkimine. Parkimisala on ümbritseva maapinnaga samas tasapinnas.

Terrasspinnale pääseb selleks ette nähtud treppidest ning samuti ka hoone teiselt korruselt. Rohe- ja puhkealana kasutatav terrasspind on majaanikele ühiseks kasutamiseks.

Planeeritud korterite arv elamus tuleneb krundi suurusest. Vastavalt planeeringu lähteülesandele on ette nähtud ühe rajatava korteri kohta 120 m² elamukrundi pinda. Planeeritud korterite arv kruntide lõikes on toodud põhijoonisel.

Planeeritud hoonetes on lubatud esimesele korrusele vajadusel äripindade rajamine. Äripinna(de) täpne paiknemine antakse hoone(te) projekti(de)ga.

Planeeritud hoonete põhikonstruktsioonid on lubatud ehitada kivist, betoonist ja/või metallist. Hoone välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada kõiki kaasaegseid ehitus- ja viimistlusmaterjale, samuti erinevate viimistlusmaterjalidega omavahel kombineeritud lahendusi. Ehitus- ja viimistlusmaterjalid peavad olema kvalitseetsed. Hoonete arhitektuurne lahendus peab olema atraktiivne ja kaasaegne ning arhitektuurselt liigendatud. Hoonete vundamenti rajades ei tohi kasutada rammvaisid.

Pos 1 ja Pos 6 kruntidele ehitatavad hooned peavad vastama energiatõhususe arvutuste alusel antava Eesti energiamärgisele klassile A (hoone energiatõhususarv 80kWh/m²a). Pos 2 ja Lubja tn 2a kruntidel on eelpool nimetatud nõue soovituslik.

Kõigil planeeritud elamu/ärimaa kruntidel tuleb välja töötada sademevee korduvkasutuse lahendused. Planeering näeb soovitusliku lahendusena hoonetele mätaskatuste rajamise ning päikeseenergia kasutamist.

Planeeritud elamute ± 0.00 (vt põhijoonist), arvestatuna planeeritud maapinnast, on antud käesolevas planeeringus absoluutkõrgustena (Balti 1977 aasta kõrguste süsteemis). Elamute suurim lubatud kõrgus (vt põhijoonist) on määratud nii suhtelise kõrgusena kui ka absoluutkõrgusena. Hoonete suhteline kõrgus arvestatakse hoone ± 0.00-st.

Planeeringus on näidatud avalikus kasutuses laste mänguväljaku võimalik asukoht/ paiknemine . Projekteerimise käigus võib mänguväljaku asukohta vajadusel muuta/nihutada. Planeeringus näidatud mänguväljaku kuju ja suurus

on illustratiivsed. Laste mänguväljakute rajamiseks seatakse detailplaneeringuga järgmised tingimused:

- mänguväljaku rajamiseks tuleb soovitavalt tellida projekt kas arhitektilt või maastikuarhitektilt;
- mänguväljaku rajamise juures tuleb mängukonstruksioonide valiku puhul arvestada kindlasti erinevate vanusegruppidega ning kõigi kehtivate ohutusnõuetega.

2.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Transpordi juurdepääs planeeringualale on tagatud nii Lubja kui ka Ujula tänavatelt. Jalakäijatele ja jalgratturitele on tagatud täiendav ühendatus planeeringualaga Ranna tee kaudu. Planeeringus on kavandatud antud ala läbiv tänav, millega tagatakse elamukruntidele juurdepääs. Planeeritud tänava sõiduteekatte laiuks on ette nähtud 6,0 m ja kõnniteede laiuks 2,0 m.

Planeeritud elamukruntide sisene liikluskorraldus on käesolevas planeeringus näidatud skemaatiliselt. Tegelik elamukruntide sisene liiklus- ja parkimiskorraldus antakse pärast arhitektuurse projekti valmimist.

Ühele poole tänavat on planeeritud sõidu- ja kõnnitee vahele ette nähtud haljasala, mida talvisel perioodil saab vajadusel kasutada lumevallitamise alana. Detailplaneeringus on määratud perspektiivse jalakäijate silla võimalik ehitusala. Jalakäijate silla täpne asukoht ja ruumivajadus planeeringus näidatud ehitusalas määratakse pärast sillaprojekti valmimist. Rajatava jalakäijate silla telg peab ühtima Lubja tn teljega.

2.7. Haljastus ja heakord

Detailplaneeringuga ei seata olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimisele piiranguid v.a. Ranna tee äärne allee ja Emajõe äärne puistu.

Planeeringuga nähakse ette, et elamukrundi haljastatud osa suurus peab ületama kõvakattega alade suurus. 15% haljastatud pinnast peab moodustama kõrghaljastus.

Juhul kui rajatakse elamukrundile lahtine autoparkla, tuleb lisaks kõrghaljastusele ette näha ka madalhaljastust. Haljastuse paiknemine ning liigiline kooslus määratakse projekteerimise käigus.

Juhul kui rajatakse autode parkimisala kattev terrasspind, tuleb koos hoone arhitektuurse projektiga lahendada terrasspinna haljastus (murupinnad, konteineristutus jne).

Detailplaneering ei näe ette Ranna tee äärse Berliini paplite allee uuendamist. Ranna tee rekonstrueerimine ning olemasoleva allee võimalik uuendamine lahendatakse eraldi projektiga.

2.8. Muinsuskaitse tingimused

Kaevetöid tohib teostada ainult arheoloogilise järevalve all. Vajadusel teostada täiendavad uuringud. Uuringute käigus avastatavad ajaloolised ehitised tuleb säilitada või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.



3. Kaardid

Situatsiooniskeem

Olemasolev olukord

Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala põhijoonis