

ÕHASTE TEE 18 KRUNDI DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUS

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr: 1877/13

Projektijuht: Jaana Veskimeister

.....

Koostajad: Jaana Veskimeister
Merlin Kalle

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	5
1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS JA KITSENDUSED.....	5
3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.	
ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	7
4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	8
5 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURNE KONTSEPTSIOON.....	9
6 KRUNTIDE HOONESTUSALADE PIIRITLEMINE	10
7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	11
8 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	12
9 EHITISTEVAHELISED KUJAD	13
10 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD.....	13
11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	13
12 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	15
13 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
14 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	16
B - KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	17
1 KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE.....	17
C - JOONISED	18
1. SITUATSIOONISKEEM M 1:50 000.....	19
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:1 000	20
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:5 000	21
4. PÕHIJONIS. ESKIISLAHENDUS M 1 : 1 000.....	22

A - SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 13.02.2003.a otsus nr 73 *Üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamine* ning selle lisa *Krundi Ihaste tee 18 detailplaneeringu lähteülesanne* töö nr DP LÜ-10-2003.

Vastavalt lähteülesandele on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks võimaluste analüüsimine selgitamiseks välja sobilikud maa-alad elamuehituseks arvestades perspektiivse Nõlvaku tänava koridoriga ning Ihaste perspektiivse lasteaed-kooli maa-ala suuruse ja asukohaga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeelamute maa, üldkasutatavate haljasalade maa ning haridus- ja teadushoonete maaga.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

Käesoleva planeeringu eskiislahenduse maht on koostatud põhimõttel, et tutvustada üldist lahendust - tänavavõrgu iseloom ja ülesehitus, planeeritud sihtotstarbed ja nende jaotus ala ulatuses, kvartalite suurus ning paiknemine – millega sobivusel täpsemalt edasi töötada. Töö koostamist on konsulteerinud arhitekt Andres Põime.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja kitsendused

Planeeringu koostamisel on kasutatud OÜ GPK Partnerid (litsents nr. 560 MA v.a. 28.09.2005) poolt veebruaris 2013.a mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani M 1:1000 (töö nr G-005-13).

Planeeringuala asub Tartu linnas Ihaste linnaosas aadressil Ihaste tee 18, planeeringuala koosseisu jääb ka alajaam aadressil Pallase pst 116. Alasse on haaratud ka krundiga piirnevad Pallase pst, Kiigemäe ja Näsiniine tänavad. Planeeringuala suuruseks on ca 24,4 ha.

Ihaste tee 18 (kü tunnus 79517:008:0009) pindala on 222 100 m², maakasutuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa 100%; Pallase pst 116 (kü tunnus 79517:008:0005) pindala on 62 m², maakasutuse sihtotstarbeks tootmismaa 100%.

Ihaste tee 18 krunt külgneb idaküljest Pallase pst tänavaga, kaguosast Kiigemäe ja Näsiniine tänavatega ning lääneküljest Tartu Idaringtee transpordimaaga (Ihaste tee T18). Alast põhja- ja lõunasuunas asuvad elamumaa, üldkasutatava maa, tootmismaa ning sihtotstarbeta maa sihtotstarbelised maaüksused.

Alale juurdepääs toimub kahe-suunaliselt Pallase pst tänavalt ning Näsiniine tänavalt. Mõlemal tänaval jalgte puudub, sõidutee osa Pallase pst-l on ca 6 m laiune, Näsiniine tänaval ca 3 m laiune. Pallase pst on asfaltkatteline, Näsiniine tänav aga killustikkattega. Pallase pst on varustatud tänavavalgustusega.

Ihaste tee 18 krundil puudub hoonestus, Pallase pst 116 krunt on hoonestatud alajaamaga.

Ihaste tee 18 krundi maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 33-42m (valdav kõrgus 33-34m, kagunurgas kuni 42m), maapind langeb läänesuunas. Alal asub rohkesti kraave ning süvendeid.

Ihaste tee 18 krundi põhja- ja edelaosas esineb III kategooria kaitsealuse liigi - ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*) - kasvukohti.

Ala taimkattest annab ülevaate dendroloogiline hinnang (lisade kaustas). Vastavalt hinnangule on ca 2/3 ulatuses ala kattev puistu dendroloogilises mõttes väheväärtuslik, kuna selles domineerivad linnahaljastuse seisukohast väheväärtuslikud puuliigid nagu sookask ja pajud. Ökoloogilises mõttes on puistu siiski oluline, kuna toimib hästi kvartalite ja kruntidevahelise rohealana. Dendrohinnangu kohaselt on soovitatav osa puistust säilitada toimimaks elamurajooni ilmestava kõrghaljastusena.

EELIS-e andmetel leidub ala loodeosas elupaigatüüp – 7230 liigirikkad madalsood. Tegemist on endise soostunud niiduga, mis on praeguseks tugevasti võsastunud ja liigiliselt vaesunud ning seetõttu ei oma enam looduskaitselist väärtust. Samuti on selle asukohale rajatud idaringtee.

Ala läbib ligikaudu 4 m laiune kruusakattega juurdepääsutee, mis tagab ligipääsu Anne veehaarde puurkaevudele (PRK0001219, PRK0001296, PRK0001295) Nõlvaku tn 34 maaüksusele ning Soo alajaamale Nõlvaku tn 34a maaüksusel.

Ihaste tee 18 krundi keskosa on kaetud kitsendustega, mis tulenevad krundi läbivatest tehnoorkudest (elektri maakaabelliinid, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, sidekaabelliinid, 110kV elektri õhuliin).

Krundile ulatuvad olemasolevad kitsendused on järgmised:

- 110 kV elektri õhuliini kaitsevöönd 25 m mõlemal pool liini telge;
- Sidekaabli kaitsevöönd 2 m mõlemale poole siderajatise keskjoont;
- Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevööndid vastavalt toru siseläbimõõdule;
- Nõlvaku tn 34 asuvate puurkaevude sanitaarkaitseala 30 m puurkaevudest;
- III kategooria kaitsealuse liigi - ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*)- kasvukoht.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi. Planeeringuala lähialal lääne- ja põhjasuunas esineb samuti III kategooria kaitsealuse liigi -

ahtalehine ängelhein (*Thalictrum lucidum*) – kasvukohti. Ligikaudu 370 m kaugusel läänesuunas Ihaste tee lääneküljel asub Ropka - Ihaste Natura 2000 loodus- ja linnuala.

Ala paiknemine Tartu linnas on näidatud joonisel nr 1, planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Planeeringuala asub Tartu linna kaguosas Annelinna ja Ihaste linnaosa piirimail. Ala mõjutab nii lõunapoole jääv Vana-Ihaste asum kui Pallase pst-ga piirnev hoonestatud Uus-Ihaste asum. Uus-Ihaste on eramute ja ridamajade rajoon, Vana-Ihaste endiste suvilakooperatiivide ala, kuhu on alaliselt elama asunud. Ihaste on Tartu ainus kauplusteta linnaosa, samuti pole toitlustuskohti ja puuduvad tervishoiu- ja haridusasutused.

Planeeringuala asub Pallase pst ääres, mida ääristavad kahekorruselised ridaelamud. Kontaktvööndi ridaelamute ehitusalused pindalad jäävad vahemikku ca 220 (Pallase pst 121a) – 1150 m² (Pallase pst 125).

Pallase pst ise on üks omapärane tänav, kuna kulgeb ringiga tagasi sinna, kus ta algab ning on 2 050 m pikk. Kergliiklustee kulgeb mööda Lammi tänavat kuni planeeringuala läheduses oleva bussipeatuseni. Pallase pst-l liiguvad kergliiklejad sõiduteel.

Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemi kohaselt on Pallase pst kergliiklustee väljaehitamine ja korrastamine II prioriteetsusklassi kuuluv. Tartu idapoolse ringtee 2. ehitusala kohaselt on rajatud ringtee sõidutee äärde ka kergliiklustee, mida eraldab sõiduteest haljasriba ning müratõke. Idaringteelt on välja ehitatud mahasõit planeeringualale.

Planeeringualast ca 400 m kaugusel idasuunas Pallase pst 43 krundil asub laste mänguväljak, ligikaudu sama kaugel planeeringualast kirdesuunas asub Wiiralti metsatukk ning planeeringuala külgneb kaguosas kauni Kiigemäe männikuga.

Tartumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt jääb planeeringuala lääneosa roheline võrgustiku-piirkondliku tasandi ribastruktuuri-Suur-Emajõgi (K22)- alale.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal tegemist väikeelamute maa (planeeringuala läänepoolne osa), üldkasutatava haljasala maa (planeeringuala idapoolne osa) ning haridus- ja teadushoonete maaga (planeeringuala kagunurk). Detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek maakasutuse sihtotstarbe jaotuse osas, taotledes valdavaks sihtotstarbeks elamumaad, mida eraldavad üldkasutatava haljasala maa-alad. Elamumaa sihtotstarbe osas soovitakse lisaks väikeelamute maale ka korterelamute maa kavandamist. Haridus- ja teadushoonete maa asukoht kavandatakse vastavalt üldplaneeringule. Üldplaneeringu muutmise ettepanek tugineb järgnevale.

Detailplaneeringu põhimahu moodustab kuni kahekorruseliste elamute maa, erandiks on kõrgepinge liini alune piirkond ning Idaringtee äärne ala. Valdavalt kuni kahekorruseliste elamute kavandamisega järgitakse ka üldplaneeringu juhtfunktsiooni.

Kõrgepingeliini alune piirkond ei ole sobiv puhkealaks ega ka väikeelamute rajamiseks. Nimetatud ala saab aga ära kasutada korterelamute parkla territooriumiks.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala läheduses Idaringtee lääneküljel juhtfunktsioonina ette nähtud korruselamute maa suurima korruselisusega 3-4. Sama põhimõtet järgides on ka planeeringualal kolmekorruseliste hoonete maht koondatud Idaringtee äärde.

Elamumaad on koondatud kvartalitesse, mida eraldavad haljasalad. Haljasalade maad on kavandatud kompaktsetena ja kokku ca 23,5% ulatuses. Suurim haljasala on planeeritud Pallase pst äärde, et tagatud oleks üldplaneeringu põhimõtte – Pallase pst äärsete elamute ja uue elamupiirkonna vaheline roheala – järgmine. Teine kompaktne haljasala on moodustatud planeeringuala loodeosasse, kus kasvab III kat. kaitsealuse taime ahtalehise ängelheina (*Thalictrum lucidum*) elujõulisem osa. Ühtse haljasalaga antakse võimalus kaitsealuse taime säilimiseks ja levimiseks terviklikumal alal.

Haljasalade kavandamisel on silmas peetud ka ühtse rohekoridori teket nii ala sees kui luues seosed kontaktvööndiga, sh üldplaneeringuga kavandatud üldkasutatava maaga. Ühtne rohekoridor koondab kergliikluse ja võimaldab linnaelustiku toimimist.

Planeeritavatest tegevustest kontaktvööndis on koostamisel Ihaste põik 2 krundi ja lähiala detailplaneering, mis näeb ette alale kuni 16 m kõrguste korterelamute rajamise ning ka lasteaia; algatatud on ka Ihaste tee 18 lõunapiiriga külgnevate maaüksuste - Ihaste tee 12a ja 16b - detailplaneering.

Planeeringuala asukoht Tartu linnas on vaadeldav joonisel nr 1, planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Kruntide moodustamisel on aluseks ala ümbritsev ja läbiv projekteeritud ning ala sisene planeeritud liikluslahendus. Oluliseks on peetud tänavate vahelistele aladele ja suuremate teede äärtesse tekkivaid ühtseid (elamu)kvartaleid.

Kruntimisel on samuti arvestatud planeeritud sihtotstarvetest tulenevate vajaduste ja sobivusega: kolmekorruselise hoonestuse (korterelamud kruntidel nr 92 ja 94) ja ärimaa (krundil nr 93) kavandamine Idaringtee poole, puhvriks parkmetsa ala (krunt nr 91) ja kõrgepingeliini kaitsevööndi kõrvale (krundid 38-43); kahekorruseliste kortermajade (krundid nr 47-55) planeerimine laia tänavakoridoriga põhitänavale (krunt nr 46) äärde; üksik-, kaksik- või kahe korteriga elamute ja ridaelamute osas on planeeritud optimaalse suurusega krundid ja neist moodustuvad kogukonna tunnet soodustavad kvartalid, mis on

haljasaladega liigendatud. Ala kagunurka on moodustatud üks krunt lasteaed-koolile.

Lisaks krundile nr 91 on kompaktsed haljasalad ette nähtud ka Pallase pst ja planeeritud tänavate äärde võimaldamaks liikuda elamugruppide vahel ja kontaktvööndisse mööda rohealaid. Üks väiksem haljasala krunt (nr 75) on planeeritud ka kvartalite VI, VII ja VIII keskele (sobiv nt mänguväljakuks).

Moodustatud krundistruktuur numbrilise jaotusega on nähtav eskiislahenduse joonisel nr 4.

5 Kruntide ehitusõigus ja arhitektuurne kontseptsioon

Kruntide ehitusõigus on antud tabeli kujul eskiislahenduse joonisel nr 4.

Pallase pst äärde on sobiv rajada kogukonna kogunemiskoht.

Elamupiirkonnad on jagatud 11 kvartaliks. Lisaks moodustab omaette keskkonna lasteaed-kooli territoorium.

Eesmärgiga tagada arhitektuurselt kõrgetasemeline ja terviklik hoonestus nii kogu alal kui iga kvartali kaupa, on kavas seada igale moodustatud kvartalile iseloomulikud hoonestusreeglid ja määrata ühetüübiline ehitusõigus. Ehitusõiguse põhinäitajad on esitatud tabelis eskiislahenduse joonisel nr 4. Hoonestusreeglid määratakse edaspidise töö käigus.

Üksik- ja kaksik- või kahe korteriga elamute puhul on reeglina määratud kohustuslik ehitusjoon piirneva (juurdepääsu)tänava suhtes. Kvartalite V ja VI korterelamute puhul on kohustuslik ehitusjoon määratud põhitänava suhtes. Lasteaed-kooli, ridaelamute ning kvartalite IV, X ja XI korterelamute puhul kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole.

Kvartalite IV ja X - XI osas tehakse ettepanek lubada kolmekorruselist, kvartalites V ja VI kahekorruselist hoonestust (korterelamud). Linnaehituslikult on kolmekorruseline hoonestus kogu ala arvestades Idaringtee ääres ja kõrgepinge liinide kõrval ja alusel maal sobivaim.

Kvartal IV asub muust hoonestusest veidi eemal suurel kitsendusega ümbritsetud alal (kõrgepinge liinide alune maa). Hoonestuseks sobiv ala on liini kaitsevööndi ja veetrasside ning kaabelliinide kaitsevööndite vahelisel alal. Terviklikku üksikelamute hoonestust sellisel alal kavandada ei ole mõistlik, küll on see sobilik korterelamutele, mille puhul saab liinialuse maa ära kasutada parkimiseks. Kvartalis IV on lisaks korterelamutele lubatud rajada ka abihooned.

Kvartalis XI (krunt nr 94) on planeeritud kuni seitse korterelamut. Kvartali hoonestus tuleb lahendada terviklikult koos parkimise ja ala sisese väliruumiga. Kuna korterite arv hoonete peale kokku on suur (kuni 120), tuleb erilist rõhku panna parkimise, sh jalgrattaparkad, lahendusele. Keelatud on suurte kõvakattega alade kavandamine. Parklad tuleb liigendada haljastusega. Soovitav on parklad jagada väiksemateks erineva kujuga aladeks, mille vahele jääb piisavalt ruumi haljastusele, vabaaja veetmise võimalustele, mänguväljaku(te)le.

Krunt nr 94 on lubatud hilisemalt ilma detailplaneeringut koostamata jagada ka väiksemateks kruntideks, kui selleks tekib vajadus. Selleks tuleb koostada hoonestuskava koos kruntimise ettepanekuga ja servituutide seadmise vajadusega.

Hoonestuse, parkimisalade ja puhkealade terviklik lahendus tuleb koostada ka kuni 3 hoonega krundi nr 92 osas.

Lasteaed-kooli osas on lubatud kuni kolm eraldiseisvat hoonet korruselisusega kuni kolm.

Lasteaed-kooli on võimalik kavandada kas ühishooneks või erinevates hoonetes. Lubatud on rajada koolieelne lasteasutus (lastesõim, -aed, lasteaed-alkool) ja põhikooli õppehoone. Hoone(te) paiknemine koos vajaliku väliruumiga lahendatakse projekteerimise käigus arvestades valdkonna osas kehtivaid õigusakte.

Kuna Ihaste piirkonnas puuduvad igasugused laste kasvatus- ja õppetegevusega seotud tugiteenused, sh kogukonna kooskäimise ja huvitegevuse hooned, on hoonestuse kontseptsioonis arvestatud nimetatud kitsaskoha lahendamiseks.

Tartu linna arengukava aastateks 2013-2020 näeb ette linna raamatukogu harukogu avamise Ihaste linnaosas. Samuti on arengukavas välja toodud vajadus rajada Ihaste piirkonda lasteaed (ehitamine ja sisustamine 2017-2019) ja põhikool (ehitamine ja sisustamine aastatel 2015-2019).

Arvestades arengukava, on kavandatud tegevused hoonestuse mahus järgmised: Lasteaed (sõime- ja aiarühmad, kooliettevalmistus), alkool, õpiabi ja nõustamine, põhikool, raamatukogu (teenindab ka kogukonda), hobi- ja seltskondlikku tegevust võimaldavad ruumid (saalid, muusika-, käsitöö-, kunstiruumid, mis on samuti kogukonnale avatud), spordiruumid, arvutiklass (avatud kogukonnale).

Väliruum peab arvestama õigusaktides ette nähtud mängu- ja spordiväljakutega.

Projekteerimisel on soovitatav kavandada lahendusi, mis võimaldavad kasutada päikeseenergiat. Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb need kas sulandada hoone arhitektuuri (paneelid või nendega kaetavad osad on osa arhitektuursetest elementidest või fassaadist) või paigutada hoone külge, sh katusele nii, et need ei mõjuks silmatorkavate võõrkehadena.

6 Kruntide hoonestusalade piiritlemine

Hoonestusala on krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooned.

Hoonestusalade piiritlemisel on lähtutud suurimast võimalikust tekkivast hoonestusalast, jättes samas piisavad hoonestusest vabad alad kruntide vahel, ning tänavapoolsel küljel juurdepääsuks ja parkimiseks. Tänavapoolt, kust on kavandatud juurdepääs, on hoonestusala planeeritud valdavalt 7 m, teistel külgedel 4-5 m kaugusele krundi piirist.

Ridaelamute puhul on hoonestusala määramisel aluseks juurdepääsu asukoht, parkimine ning ette nähtud bokside arv.

Kvartali IV korterelamute puhul on aluseks suurim võimalik hoonestusala, mida on võimalik kavandada kaitsevööndist ja servituutide alast tulenevalt, arvestades samas hoonete omavahelist mõistlikku kaugust ja maa-ala kvaliteetseks väliruumiks.

Kvartali X, XI ja lasteaed-kooli puhul on antud suurim võimalik hoonestusala, mis on võimalik määrata arvestades piirnevate olemasolevate ja planeeritud tegevustega.

Planeeringu eskiislahenduse joonisele on kantud suuremad hoonestusalad, kui on suurim lubatud ehitusalune pindala. Suurem hoonestusala võimaldab valida hoonete asukohta ja kuju.

Krundile nr 31 on välja pakutud võimalik kogukonna kogunemisplats. Hoonestusala määratud ei ole, kuid 10% ulatuses on lubatud puhkefunktsiooni täitev teeninduse otstarve.

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Ala sisese tänavate võrgu planeerimisel on tuginetud ühendustele Lammi tänava ja Ihaste tee, Pallase pst ja A. Starkopfi tänava ristmiku ning Idaringtee mahasõidule. Lammi tn ja Ihaste tee ühendustänav (krunt nr 46) on kavandatud jaotustänavaga gabariitidega. Teised planeeritud tänavad tagavad juurdepääsu kavandatud kvartalitele ja kruntidele ning loovad ühendusi jalakäijatele-ratturitele (kergliiklusteed). Idaringteelt on olemasolev mahasõit, mille teenindusvõime on väga piiratud.

Kergliiklusteedega on loodud katkematud ühendused alas sees ja naaberaladega.

Planeeritud tänavate ristlõiked ja võimalikud juurdepääsud kruntidele on antud eskiislahenduse joonisel nr 4.

Parkimine tuleb lahendada igal krundil selle siseselt vastavalt normile.

Kvartali IV puhul, kuhu on planeeritud kuni 12 korterit igasse majja, on näidatud parkimisala, mille ulatuses tuleb parkla kavandada.

Kvartalites V ja VI tuleb parkimisala lahendada projekteerimise käigus kruntide juurdepääsu pooltel küljel.

Ridaelamute parkimine toimub kvartalis I hoonete idapoolsel küljel oma boksi ees ja kvartalis III hoone põhjapoolsel küljel.

Kvartali X ja kvartali XI ning lasteaed-kooli puhul tuleb parkimine lahendada projekteerimise käigus (maastiku)arhitektuurse terviklahenduse raames vastavalt normile.

Kvartalite X ja XI puhul on keelatud suurte kõvakattega alade kavandamine. Parklad tuleb liigendada haljastusega. Soovitav on parklad jagada väiksemateks

erineva kujuga aladeks, mille vahele jääb piisavalt ruumi rohealaks (mänguväljakud, puhkealad jmt).

Juurdepääs lasteaed-koolile on kavandatud Pallase pst poolt. Eskiislahenduse joonisel on graafiliselt näidatud juurdepääsude võimalikud asukohad, millistest täpsustatakse sobivaim edasise planeerimise käigus. Projekti staadiumis tuleb lahendada piiratava ala ulatus, jalgvärvavate asukohad, juurdepääsu täpne asukoht ja liikluslahendus.

Planeeringulahenduses on tehtud ettepanek võimalike bussipeatuste asukohtadeks. Bussipeatuste kavandamisel on eeldatud bussiliiklust põhitänaval suunal Lammi tn-Ihaste tee ning Idaringteelt mahasõidu ja krunt nr 46 vahel (võimalused suunduda sealt Lammi tn või Ihaste tee poole). Bussipeatuste võimalikud asukohad on näha eskiislahenduse joonisel nr 4.

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Ala taimkattest annab ülevaate dendroloogiline hinnang (lisade kaustas). Vastavalt hinnangule on ca 2/3 ala ulatuses kattev puistu dendroloogilises mõttes väheväärtuslik, kuna selles domineerivad linnahaljastuse seisukohast väheväärtuslikud puuliigid nagu sookask ja pajud. Ökoloogilises mõttes on puistu siiski oluline, kuna toimib hästi kvartalite ja kruntide vahelise rohealana.

Väärtuslikud puistu osad asuvad ala loodeosas. Nimetatud alade vahel kasvab ka III kat. kaitsealune liik. Sellest tulenevalt on alale planeeritud kompaktned parkmetsa maa-ala. Teine suurem parkmetsa ala on kavandatud Pallase pst äärde. Ca 1,5 ha suuruselt alalt on kavandatud kergliikluse ühendused Pallase pst-ga. Elamupiirkondi ühendavate kergliiklusteede koridorid on valdavalt kavandatud rohealadena või piirnevad teed haljasaladega.

Dendrohinnangu kohaselt on soovitatav osa alal paiknevast puistust säilitada elamurajooni ilmestava kõrghaljastusena. Projekti koostamisel ja hoonestamisel, sh arvestades, et osa alast tuleb tõsta kõrgusele vähemalt 34 m, tuleb olemasolevat kõrghaljastust säilitada nii palju, kui see on võimalik ja teha uusistutusi.

Kruntide, sh korterelamute ja lasteaed-kooli kruntide haljastamine toimub vastavalt arhitektuurse projekti osana koostatava haljastusprojekti järgi. Korteralamute kruntidel ei tohi kõvakattega ala pindala olla suurem kui krundi haljastatav osa. Parklad tuleb liigendada haljastusega (vt ka ptk 7).

Üksik-, kaksik- või kahe pere elamute, ridaelamute ning kvartalites V ja VI asuvate korteralamute kruntide piiramine on lubatud. Piire peab sobituma hoone arhitektuurse lahendusega. Lasteaed-kooli territoorium on samuti ette nähtud piirata. Kvartali XI osas on piire lubatud kui see tugineb arhitektuursele ja maastikukujunduslikule tervikkontseptsioonile. Kvartalites IV ja X asuvate korteralamute krundid pole ette nähtud piirata.

9 Ehitistevahelised kujad

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel ja projekteerimisel ning realiseerimisel tuleb arvestada ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuetega¹.

Planeeritud hoonestusalad asuvad üksteisest normatiivsetel kaugustel. Ühele krundile projekteeritavad hooned, nende vahekaugused ja ruumid peavad vastama tuleohutusnõuetele.

Minimaalseks tulepüsivusklassiks üksik- kaksik- või kahe korteriga elamul ning ridaelamul on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Kortereelamute (sh üürmajade) ja ärimaa sihtotstarbega ning lasteaed-kooli hoonete tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele, arvestades hoone(te) iseloomustavaid näitajaid.

10 Tehnovõrkude ja –raajatiste asukohad

Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

Arvestades energiatõhususe nõudeid (vt ptk 11), on soovitatav projekteerimisel kavandada ka päikeseenergia kasutamise võimalused.

11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Olemasolev looduslik olukord on kirjeldatud ptk-s. 2. Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi. Ala põhja- ja edelaosas esineb III kategooria kaitsealune liigi - ahtalehine ängelhein - kasvukohti. Ligikaudu 370 m kaugusel läänesuunas Ihaste tee lääneküljel asub Ropka - Ihaste Natura 2000 loodus- ja linnuala.

Kaitsealuse taimeliigi - ahtalehine ängelhein - kasvuala piirid on näidatud joonistel nr 2 ja 4. Haljastusalale (krundil nr 91) jääv ängelheina leiukoht peab säilima looduslikuna, kuid seal võib lubada puistu kujundamist, võsa eemaldamist ja heina niitmist Keskkonnaameti seatud tingimustel. Ängelheina kasvuala planeeritud haljasalal (s.t ehitustegevusest välja jääv ala) tuleb ehitustööde ajal tarastada või piirata muul viisil, et oleks välistatud alal sõitmine ja pinnase kahjustamine ning sinna pinnase või ehitusmaterjalide ladustamine. Ängelheina säilitatava kasvukoha (planeeritav haljasala) vahetus läheduses võib vegetatsiooniperioodil töid teostada viisil, mis ei ohusta kaitsealuse liigi isendeid ega kasvukohta.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Samu nõudeid peavad pärast 31.12.2018 täitma uusehitised, mida kasutavad ja omavad riigiasutused. Vastavalt direktiivile 2010/31/EL on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded².

¹ Planeeringu koostamisel ajal kehtib Vabariigi Valitsuse 27.10.2004 määrus nr 315

² Planeeringu koostamise ajal kehtib määrus *Energiatõhususe miinimumnõuded* (VV, 30.08.2012).

Arvestades 2018. a. lõpust kehtima hakkavat liginullenergiatarbimise standardit, tuleb avaliku ja avalik-õigusliku kasutusega hoonete puhul pöörata tähelepanu energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele. Energiasaamise alternatiivsed lahendused peavad olema avalik-õiguslikel hoonetel, avalikes hoonetes (sh ka avalikes spordi-, kultuuri-, haridus- ja teadushoonetes, kaubanduskeskustes jmt). Soovitav on kõikide uushoonete (olenemata nende kasutusotstarbest) projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Käesolevas töös on alternatiivse energiaallikana soovitatud (nõutav ei ole see ainult *ehitusseaduses* sätestatud juhtudel) projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused³:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust (nt kõrvutiasetsevate erikõrguseliste hoonete puhul);
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Prügimajandus lahendada vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Igale elamukrundile tuleb ette näha prügikonteinerid asukohas, mis pole silmatorkavad, kuid millele on prügiautol hea juurdepääs. Kortermajade ja lasteaed-kooli konteinerid paigutada suletavasse jäätmemajja. Üksik-, kaksik- või kahe korteriga elamu ning ridaelamu puhul ei ole jäätmemaja nõutav. Korterelemute kvartalitesse kavandada ka pakendite kogumispunkte. Tiheasustusega aladel peab olema üks kogumispunkt keskmiselt 500 m raadiuses jäätmevaldajast. Planeeringu eskiislahenduse joonisel on näidatud võimalikud asukohad (kortermajade kvartalis nr XI ja ala keskosas avalikult kasutataval maa-alal, krundil nr 44). Konteinerite täpne asukoht määratakse hoone projektiga. Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Peamine planeeringuala mürasituatsiooni mõjutada võiv tegur on autoliiklus lähiümbruse teedel ja tänavatel. Suurima liikluskoormuse ning vastavalt ka märkimisväärseima mürafooniga on Tartu Idaringtee. Planeeringuala sisesed teed on suhteliselt väikse (lokaalse) liikluskoormusega ning ei põhjusta olulist mürafooni. Lisaks on planeeringuprotsessi käigus juhitud tähelepanu planeeringuala läbiva 110kv elektriliini võimalikule mürale.

Keskkonnamüra normatiivsed väärtused on kehtestatud määrusega⁴. Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel.

³ Tuule- ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Hea Uus Linn OÜ, 2013

⁴ Sotsiaalministri 4.03.2002. a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid, milles on toodud müra normtasemed elu- ja puhkealadel, elamute ning ühiskasutusega hoonetes sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning müratase mõõtmise meetodid“

Välismüra normtase on A-korrigeeritud (inimkõrva tundlikkust arvestav) ekvivalentne helirõhutase $L_{pA,eq,T}$. Päevane ajavahemik on 07.00-23.00 (sh öhtune aeg 19-23), öine ajavahemik vastavalt 23.00-07.00. Eraldi normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale.

Tööstusmüra (müratekitavad tootmisseadmed sh elektriliin) normid on reeglina pisut rangemad kui vastavad liiklusmüra normväärtused, kuna tehnoseadmete müra spektraalseid omadusi (näiteks võimalik tonaalne müra) peetakse mõnevõrra häirivamaks kui tavapärast sõiduvahendite müraspektrit.

Arvestades, et lähimad väikeelamumaad jäävad Idaringteest enam kui 150 m kaugusele, ei ole põhjust eeldada liiklusmüra normväärtuste ületamisi. Teele lähemale (vabaplaneeringualale, krundid nr 92 ja 94) on võimalus rajada korterelamuid, hoonestusala lähim punkt jääb ca 40 m kaugusele teest. Hoonetele täpse asukoha määramisel on soovitatav hooned paigutada teest mõnevõrra kaugemale või rakendada tugevdatud heliisolatsiooninõudeid tagamaks head tingimused korterelamute siseruumides. Puhkealade või laste mänguväljakute planeerimisel on mõistlik need paigutada korterelamute varju nii, et õueala ja tee vahele jääv korterelamu täidaks müratundliku õueala suhtes müra levikut tõkestava müraekraani funktsiooni. Sel moel on ala siseselt võimalik tagada head tingimused vastavalt alade reaalsele kasutusiseloole.

Planeeringuala läbiv 110 kv elektriliin ei põhjusta planeeringualal müra normväärtuste ületamisi, kuna liini kaitsevööndisse (25 m liini teljest) ei ole eluhooneid ette nähtud. Vastavalt Terviseameti Kesklabori füüsikalabori poolt teostatud elektriliinidest tingitud müra uuringule (Müra mõõtmiste aruanne nr 6/4-6-2/1004, 29.09.2014) ei ületa elektriliinist tingitud müra 40 dB piiri ka vahetult liini all. Kaitsevööndi piiril (25 m kaugusel allikast) jäi mõõdetud müratase (A-korrigeeritud ekvivalentne müratase - $L_{pA,eq,T}$) vahemikku 25-32 dB ehk keskmiselt ca 10 dB võrra madalamaks kui kõige rangem ehk öine elamuala normväärtus (40 dB).

12 Servituutide vajaduse määramine

Lahendatakse edasise planeerimise käigus.

13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada teede ning krundisise korralik valgustus ning hea jälgitavus; eramaadele juurdepääsu tõkestamiseks on planeeritud piirded. Selgelt tuleb eristada avalikult kasutatav ala ja eramaa. Lasteaed-kooli territooriumil selgelt eristada avalikud ja piiratud juurdepääsud. Vajadusel kasutada infosilte ja viitasid.

Hea nähtavus ja valgustus vähendavad kuriteohirmu ning sissevõtmiste, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. (Korter)elamute tänavapoolne ala ja parkimisalad on soovitatav valgustada. Tänavavalgustus kavandatakse edaspidise planeerimise käigus kõikidele tänavatele ja ka kergliiklusteedele.

Detailplaneeringu lahenduse realiseerimisel on oluline tagada üldkasutatavate alade (nagu nt teed, pargid, haljasalad) korrashoid, sest korrastatud ümbruses väheneb soov kuritegevusele.

Lisaks tuleb projekteerimisel tagada selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, atraktiivne maastikukujundus avatud aladel, vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (piirded, väravad, ukсед, aknad, lukud) ning valgustuse korrashoid.

14 Planeeringu elluviimise võimalused

Edasise planeerimise käigus esitatakse arendamise etapid ja nende eelduseks olevate tööde loetelu. Arendamise etappides, sh planeeritud tänavate finantseerimises lepitakse kokku peale eskiislahenduse põhimõtete heakskiitmist.

Elamumaa kruntidele juurdepääsude, kruntide piiresse jäävate parkimisalade, haljastuse, piirdeaedade jms ehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul/arendajal.

Koos hoone(te) arhitektuurse projektiga tuleb lahendada ka haljastus- ja kujundus.

B - KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1 Kooskõlastuste kokkuvõte



C - JOONISED

- | | |
|--|--------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1 : 50 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1 : 1 000 |
| 3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja
linnaehituslikud seosed | M 1 : 5 000 |
| 4. Põhijoonis. Eskiislahendus | M 1 : 1 000 |

1. Situatsiooniskeem M 1:50 000

2. Olemasolev olukord M 1:1 000

3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:5 000

4. Põhijoonis. Eskiislahendus M 1 : 1 000