

Tartu linn

A. Haava tn 16 krundi detailplaneering

eskiis

Koostaja: Kuumaastik OÜ
Katrín Maask
tel: 55654300
e-kiri: kata@kuumaastik.ee

Tellijä: Tartu Linnavalitsus
Asjast huvitatud isik: Cesana Grupp AS

TARTU 2015

Sisukord

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	3
2	Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
3	Planeeringuala lähiala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4	Planeeringu lahendus	9
4.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.2	Krundi ehitusõigus	9
4.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	9
4.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
4.6	Ehitistevahelised kujad.....	11
4.7	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
4.8	Servituutide vajaduse määramine	12
4.9	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
4.10	Planeeringu elluviimise võimalused.....	12

Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem
2. Olemasolev olukord, M 1:500
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000
4. Planeeringu põhijoonis, M 1:500
5. Planeeritud maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:500
6. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

Lisad

1. Koostöö naaberkrundiomanikega
2. Koopia ära kirjast Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta
3. Planeeringu eskiislahendusi tutvustava arutelu protokoll
4. A.Haava tn 16 puude hinnang

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu otsusega 19. märts 2015. a. nr 189.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geocentrum 2014 a veebruaris mõõdistatud geodeeiline alusplaan täpsusastmega 1:500 (töö nr GA-6-2014).

Planeeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ poolt 2015 a mais koostatud A.Haava tn 16 puude hinnanguga (töö nr: 1528HI2).

Andmed planeeritava krundi kohta:

- A.Haava tn 16 – kü tunnus: 79506:003:0034;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- pindala: 3 646 m²;

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamute ehitamiseks.

A.Haava tn 16 krundil on 2010. aastal kehtestatud A.Haava tn 16, A.Haava tn 22/24 ja A.Haava tn 26 kuntide detailplaneering (koostaja Veeprojekt AS, töö nr 22-10).

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga soovitakse koostatava planeeringuga A.Haava tn 16 krundi ulatuses teha järgmised muudatused:

- muuta hoonestusala paiknemist selliselt, et A.Haava tänava ääres kasvav harilik tamm säiliks;
- suurendada kortermajade ehitusalust pindala;
- näidata hoonestusala autode varjualuse ja grillimaja ehitamiseks;
- muuta parkimiskorraldust, sealhulgas kavandada ka osaliselt maa-alune parkimine;
- muuta krundipiire A.Haava tänava äärde kõnnitee ja parkimiskohtade rajamiseks.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult A.Haava tn 16 krunti ning osaliselt A.Haava tänava maa-ala. Planeeritav maa-ala on hoonestamata. Kinnistul paikneb haljasala-tühermaa. A.Haava tänava ääres kasvab ca 16 meetrise võraläbimõõduga harilik tamm. Kaks suuremat tamme asuvad krundi lõunapoolse piiri lähedal. Vastavalt Artes Terrae OÜ poolt koostatud puude hinnangule on kõiki kolme krundil asuvat tamme võimalik ehitustegevuse käigus säilitada. Haljastust esineb veel üksikute madalate puude ja põõsaste näol planeeringuala idapoolses servas.

Planeeringuala lõunakülge piiravad erinevad tarad ning kuuride, garaazide seinad. Ida- ja põhjakülge piiravad naabrinnistute tarad on ühtlasema ilmega.

Juurdepäas planeeringualale toimub A.Haava tänavalt, mis on kahesuunaline tänav. A.Haava tänaval on kõnniteed osaliselt väljehitatud. Planeeritava krundiga piirneval tänavaosal kõnnitee puudub.



Pilt 1 ja 2. Vaated planeeritavale alale.

Olemasolevat olukorda kajastab joonis nr 2.

3 Planeeringuala lähiala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Vaksali linnaosas Toometaguse miljöola vahetus naabruses. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb A.Haava tn 16 krunt alal, mille maakasutuse juhtfunktsiooniks on korruselamute maa, lubatud on 2-3 korruseliste korterelamute rajamine.

Planeeringuala ümbritsevas kvartalis asuvad 2-5 korruselised korterelamud. Naaberkrundil A.Haava tn 22/24/26 paiknevad 2013 aastal ehitatud kolmekorruselised kortermajad. A.Haava ja Näituse tn ristmikul asub 2003 aastal ehitatud 5 korruseline kortermaja. Kooli tänava aadressiga hooned on valdavalt 2 korruselised 20 sajandi esimesel poolel ehitatud kortermajad, millede katusealustele on viimastel aastatel hakatud rajama kolmandate korrustena vintskappidega laiendatud ärklikorruseid. Planeeringuala vastas ja lõunas asuvad A.Haava tn aadressiga kahekorruselised väikeelamud. Piirkonnale on iseloomulikud krundi ühest küljest piiravad pikad kuurid.

Planeeringuala lähiumbruses asuvate korterelamutega kruntide põhinäitajad on toodud allolevas tabelis *:

	Krundi pindala m ²	Elamute ehitusalune pindala m ²	Täisehitus- protsent, ainult elamud %	Täisehitus- protsent, elamud koos kõrvalhoonetega %	Elamu korruselisus
Näituse 22	1286	573	45	45	5
Näituse 14/18	1202	318/ 166	40	50	2
Kooli 12	886	187	21	30	3
Kooli 18/20	1877	243/ 277	28	37	2
Kooli 22/24	1908	332/ 294	33	39	2,5
Kooli 26	1644	320	20	27	3
Kooli 30	2028	260	13	26	2,5
Kooli 34/36	920	362/ 72	47	47	2
Kooli 38	970	263	27	35	2
Kooli 40	308	147	48	48	2
Kooli 42	579	152	26	35	2
Kooli 44	437	228	52	52	2
A.Haava 1/3/5	1934	396/371	40	40	4/ 2
A.Haava 8	608	137	23	25	2
A.Haava 12	556	156	28	28	2
A.Haava tn 22/24/26	4107	360/360/ 340	27	27	3
Vabriku 1	1117	338	30	41	2
Vabriku 3	2204	856	39	39	4
Vabriku 4	1049	261	25	31	2
Vabriku 10	1201	379	32	40	2
PIIRKONNA	1341	301	32%	37%	2,5

KESKMINE					
A.Haava tn 16 krundi planeeritavad põhinäitajad	3553	400/ 420	23%	31%	3

* Arvutuste aluseks on kasutatud Tartu linna 1:2000 alusplaani ja väljavõtet geoarhiivist (12.08.2015 seisuga).

Koos planeeritavate kõrvalhoonetega on A.Haava tn 16 krundi planeeritav täisehitusprotsent 31%. Piirkonnas 20. sajandi alul rajatud hoonestust ja krundistruktuuri on kaasaegsete ehitusplaanidega keeruline võrrelda. Parkla varjualuse pika mahu planeerimisel on toetunud piirkonnas vanema hoonestusega kruntidele iseloomulike krundi ühest küljest piiravatele kuuridele. Arvutustest võib välja tuua, et planeeritav täisehitusprotsent on 6% võrra madalam, kui piirkonnas asuvate korterelamutega kruntide keskmine täisehitusprotsent. A.Haava tn 22/24/26 2013 aastal rajatud korterelamute ehitusalused pindalad on küll väiksemad kui planeeritavate korterelamute pindalad, kuid kokkuvõtteks hõlmavad elamute alused pindalad mõlemal krundil 27% krundist (seejuures on arvestatud planeeritavate ehitusaluste pindade juurde lubatud suurimad rõdupinnad).

Planeerimisprotsessi käigus on koostatud erinevaid eskiisjooniseid. Sealhulgas on kaalutud ka kolme väiksema kortermaja paigutust ja sobivust. Selline lahendus aga killustab krundistruktuuri ja vähendab oluliselt kompaktselt tervikliku haljasala rajamise võimalust krundi sisemusse. Samal põhjusel ei ole kaalutud parkla paigutamist krundi keskele. Parkla paigutus krundi põhjapoolse piiri lähedale, kus juba paikneb A.Haava 22/24/26 kinnistu 30 kohaline parkla, tekitaks piirkonda sobimatu visuaalselt liiga suure parkimisala. Parkla planeeritud asukoht krundi lõunaküljel väikeelamute kinnistu piiril on planeerimisprotsessi käigus kooskõlastatud naaberkrundi omanikega.

Planeeritavate korterelamute suurim lubatud absoluutkõrgus on määratud naaberkinnistu A.Haava tn 22/24/26 hoonete järgi ja see on 76,79.

Planeeritavad ehitusmahud on võrreldes piirkonna korterelamutega ja eriti just kaasajal rajatud korterelamutega, piirkonda sobivad ja põhjendatud.

Väikeelamute kruntidel asub haljastus maja taga krundi sisemuses. Kontaktvööndis asuvate korruselamutega kruntidel on haljastuse osatähtsus väiksem, suure osa krundist hõlmab tihti hoonestus ja parkimine. Naaberkinnistul A.Haava tn 22/24/26 on haljasala osakaal 1,6 m² ühe hoonealuse ruutmeetri kohta ehk 42% krundist moodustab haljasala. Planeeringualast idasse jäävate Kooli tn 22/24 ja 18/20 ning Kooli tn 12 kinnistute arvutuslik keskmine haljasala osakaal on 1,04 m² hoonealuse ruutmeetri kohta ehk 34% krundist moodustab haljasala.

A.Haava tn 16 krundi planeeritav hoonestusala suurus jätab krundil piisavalt ruumi haljasalale ja parklale. Haljasala moodustab krundist 48%, mis on suurem kui naaberkinnistutel. Haljasala kogusuurus moodustab 2,09 m² hoonealuse ruutmeetri kohta, mis on 0,49% võrra suurem, kui naaberkrundil A.Haava tn 22/24/26.

Planeeringualast lõunas, 160 m kaugusel, asub Vaksali park, kus on ka lähim avalik lastemänguväljak.

Planeeringualale ulatub riikliku kaitse all olevate ajaloomälestiste A.Haava tn 7 hoone (maja, kus elas J. Tõnisson, reg nr 4304) ning arhitektuurimälestise Vabriku tn 3 hoone (elamu Tartus Vabriku 3, 1911.a, reg nr 7017) kaitsevöönd.

Naabrusse jäävad mitmed ühiskondlikud hooned, nagu Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna õppehooned Näituse tn 20 ja Näituse tn 13a kinnistutel ning Miina Härma Gümnaasium J. Tõnissoni tn-l. Ametiasutustest asuvad lähipiirkonnas Maa-amet Näituse tänaval ning Põllumajandusamet Kooli tänaval. Lähimaks suurimaks toidupoeks on Veeriku Selver.

Planeeringualast edelasuunas paikneb loode-kagu suunaliselt raudtee ning sellega paralleelselt tiheda liiklusega Vaksali tänav. A.Haava tänav ristub Näituse tänavaga, mis on samuti kahe-suunaline ning 2-realine asfaltkattega tänav. Autoteedega paralleelselt kulgevad jalgteed. Vaksali ja Näituse tänavatel toimub bussiliiklus.

Planeeringuala asub kaugküttepiirkonnas.



Pilt 3. Maa-amet, geoportaal.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4 Planeeringu lahendus

4.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

A.Haava tn 16 krunt jagatakse detailplaneeringuga kaheks krundiks- 3553 m² elamumaa sihtotstarbega krundiks ja 93 m² transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud kaardil asuvas tabelis „Kruuntide moodustamine“ (vt joonis nr 5).

4.2 Krundi ehitusõigus

Käesolev planeering annab ehitusõiguse kahe kolmekorruselise kortermaja, grillimaja ja autode varjualuse ehitamiseks.

Rajada on lubatud kuni 26 korterit.

Ehitusala pindala all mõistetakse käesoleva planeeringuga hoone kinniste ruumiliste mahtude ja sammastel olevate osade projektsiooni pinda. Arvesse ei võeta lahtiseid rõdusid, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, katmata välistreppede, katmata terrasse, hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist madalamal asuvat kaldteed ning treppi, keldrite valgusshahte jms.

Andmed planeeritava ehitusõiguse kohta on esitatud Põhijoonisel asuvas tabelis Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded (vt joonis nr 4).

4.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundile planeeritud kortermajade hoonestusalad paiknevad A.Haava tänava ääres, jättes ruumi haljasalale ja parkimiskohtadele krundi sügavuses. A.Haava tänaval peab hoonete põhimaht järgima planeeringuga määratud ehitusjoont.

Planeeritud hoonestusalad ning ehitusjoon on graafiliselt näidatud planeeringu Põhijoonisel (vt joonis nr 4).

4.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

A.Haava tn 16 krundile on kavandatud juurdepääs A.Haava tn 14 krundi piiri lähedalt. A.Haava tänava äärde rajatakse jalgtee.

Kavandatavate kortermajade parkimine on lahendatud parkimisalaga krundi hoovis ja lisaparkimiskohtadega maa-aluses parklas. Autode parkimise projekteerimisel kavandada hoovi planeeritud parklas üks parkimiskoht korteri kohta.

Planeeringu põhijoonisel on näidatud hoovi planeeritud parklas parkimiskohtade paigutus mahutamaks 26 autot. Parkimiskoha laiuks on arvetatud 2,7 meetrit, mis tagab parema manööverdumise kompenseerides parkimiskohtade vahele jäävat 6 meetrist manööverdusmaad. Lisa parkimiskohad on ette nähtud maa-aluses parklas. Nende täpne arv ja paiknemine määrata arhitektuurse projekteerimise käigus.

Tänavamaale kavandatavad parkimiskohad on avalikult kasutatavad, neid ei tohi piirata ega märgistada.

Jalgrataste lühiajaliseks hoidmiseks on kahe kortermaja vahele näidatud jalgrataste parkimise ala. Jalgrataste kinnitamiseks paigaldada jalgrataste hoiuraam. Pikemaajaline jalgrataste parkimine hoiustamine lahendada keldrikorruse mahus.

4.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeering näeb ette haljastada kogu hoonestusest ning parkimisest vaba ala.

Planeeringu põhijoonisel näidatud haljasala moodustab krundi pindalast 48%, haljasala kogusuurus moodustab 2,09 m² hoonealuse ruutmeetri kohta.

Naaberkrundiga A.Haava tn 22/24/26 on planeeritava krundi tagumises osas ettenähtud ühendav jalgte.

Istutatavate puude liik ja täpsed asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, muud parameetrid antakse ehitusprojekti mahus. Soovitav on istutada erinevaid viljapuid. A.Haava tn 22/24/26 krundi piirile istutatavate puude liigi valimisel arvestada ruumiliste piirangutega, kasutada püramiidja võraga liiki (nt harilik haab "Eracta" h=7-10m dm=0,8-1m). Kooli tn 22 ja 24 krundi piirile ei ole lubatud naabrite soovil rajada kõrghaljastust ja heki lubatud kõrgus võib olla kuni 1,5 m.

Põhijoonisel on näidatud lastemänguala soovituslik asukoht.

Keelatud on juhtida sademeveet naaberkruntidele. Planeeritud parkimisaladelt ja juurdepääsuteedelt sademevee valgumise takistamiseks tuleb kasutada äärekive. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus. Joonisel nr 5, Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, on näidatud krundil tekkiva sadevee immutamisaala. Lumesulamis- ja vihmavee valgumise vältimiseks A.Haava tn 16 krundilt A.Haava tn 14 kinnistule, tuleb A.Haava tn 16 krundi juurdepääsuteel tagada maapinna absoluutkõrgus 64.00 või alla selle.

Parkimisaladelt, kõnniteedelt, katustelt vm ärakoristatava lume ladustamiseks on ette nähtud lume ladustamise ala planeeritud haljasalal.

Jalgte rajamisel lähtuda A.Haava tn äärsel hariliku tamme säilitamiseks Artes Terrae OÜ poolt koostatud puude hinnangus* väljatoodud järgmiste soovitustega:

- mitte muuta puust läänes asuva kõnnitee kõrgusi juurte piirkonnas;
- juurdepääsutee konstruktsioon lahendada selliselt, mis ei eelda lausmullatöid juurte piirkonnas;
- soovitatavalt kasutada postidele tõstetud teekonstruktsiooni, kus kaevetööd on minimaalsed; seejuures võib koorida juurte piirkonnas pinnast kuni ankurjuurte pealispinnani, kuid

- jälgida tuleb, et juured ei jääks paljaks;
- tõstetava tee konstruktsioon ei tohi puutuda vastu puu juuri (juurte jämenedes tekivad vigastused);
- võimalus on teha ka tee kandekiht puu juurte vahele, kaevates välja ja täites limiteeritud aja jooksul puu juurtevahelise osa tee ulatuses nn tugipinnasega (25% mulda, 75% killustikku (6-32 mm)). Väljakaevamine ja täitmine peab toimuma 15 minuti jooksul ja tuleb teostada käsitsi. Kattematerjalina saab sel juhul kasutada graniitsõelmeid või purustatud kruusa (vettläbilaskev ja juurte liikumise tõttu mitte purunev).

Parkla rajamisel arvestada puude hinnangus* toodud järgmiste soovitustega:

- parkla katendi konstruktsioon lahendada selliselt, mis ei eelda lausmullatöid juurte piirkonnas;
- mitte koorida pinnast sügavamalt kui 10-15 cm. Jälgida, et juured ei jääks paljaks, kandekihi võib sarnaselt eelpoolkirjeldatule rajada tugipinnasena;
- juurte piirkonnas võib parkla kandekonstruktsioonile vastavalt tõsta pinnast nii, et ei lõigataks läbi juuri ja et tõstetava pinnase kõrgus juurtel ei ületaks 20 cm;
- parkla katendi rajamisel võib kasutada vett läbilaskvat katet (kärgekivi, sõelmed jms);
- juurte piirkonda on soovitatav mitte paigaldada äärekivi, vajadusel on soovitatav kasutada Hauraton Linefix Super laadset ääristust, mis ei nõua fikseerimiseks betoneerimistöid.

* Tartu, A.Haava tn 16 puude hinnang, Artes Terrae OÜ, töö nr: 1528HI2, kevad 2015.

4.6 Ehitistevahelised kujad

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri määrusega nr 54 "Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP2. Planeeringuga on tagatud hoonete omavaheline minimaalne kaugus 8 m.

4.7 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Hoiuruumid ja panipaigad lahendada hoone mahus. Rõdud, trepid ja terrassid lahendada hoonestusala piires.

Parkla varjualune peab olema lahtine. Lubatud on rajada katus ja tagasein.

Hoonete arhitektuurne lahendus, sh kõrvalhoonete arhitektuurne lahendus, tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud Põhijoonisel esitatud tabelis Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded (vt joonis nr 4).

4.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringualal servituutide määramise vajadus puudub.

4.9 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809- 1:2002:

- ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustus;
- juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- piiratud juurdepääs võõrastele;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- üldkasutatavate alade korrashoid.

4.10 Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõiguse ja krundiga seotud infrastruktuuri–haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja.

Ehitusõiguse realiseerijal tuleb samaaegselt hoonestamisega välja ehitada krundipiiri pikkuses A.Haava tn äärne kõnnitee, A.Haava tänava sajuveesüsteem, tänavaäärsed parkimistaskud.

Kokkulepe A.Haava tänava äärde planeeritud jalgteede väljaehitamiseks ja tasuta üleandmise kohta tuleb sõlmida enne planeeringu kehtestamist. Väljakrunditav maa antakse linnale tasuta üle.