

**Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt  
vahelise kvartali detailplaneering**

Tellija: Tartu Linnavalitsus

Planeerija: Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ  
Riia 4, Tartu  
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374  
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7  
gsm 5162107; [siim@arhidee.ee](mailto:siim@arhidee.ee)

Tartu, veebruar 2017

## SISUKORD

1.	<b>Sissejuhatus</b> .....	2
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	2
1.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	2
2	<b>Planeerimise lahendus</b> .....	3
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	3
2.2	Krundi ehitusõigus .....	3
2.3	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	3
2.4	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	3
2.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	4
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	4
2.7	Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad.....	4
2.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	6
2.9	Servituudid.....	6
2.10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	6
2.11	Planeeringu rakendamine .....	6
3	<b>Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte</b> .....	7

### Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1	.....	Situatsiooniskeem
Joonis 2	.....	Olemasolev olukord
Joonis 3	.....	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
Joonis 4	.....	Põhijoonis
Joonis 5	.....	Maakasutus ja kitsendused
Joonis 6	.....	Tehnovõrgud
Joonis 7	.....	Illustratiivne joonis

## **1. Sissejuhatus**

### **1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk**

Tartu Linnavolikogu algatas 14.04.2016. a otsusega nr 327 Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda alale ehitusõiguse määramise võimalusi tervisekeskuse rajamiseks ning leida terviklahendus kaasatud kruntide hoonestamiseks.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 29. jaanuari 1998. a korraldusega nr 215 kehtestatud Narva mnt, Kivi, Pikk, Raatuse, Põik tänavatega ning Emajõega piirneva ala detailplaneering. Planeering annab võimaluse linna krundid hoonestada 3-5 korruselise parkimishoonega, Raatuse tänava nurga kruntidele on määratud ehitusõigus 4-5 korruselise hoone püstitamiseks, millest 60% on korterelamu ja 40% äri- ja teenindushoone. Kehtiv detailplaneering on jäänud ajale jalgu, ning vajab uut lähenemist seoses muutunud tõekspidamiste ja ootustega hoonestuse, liikluskorralduse ning maakasutuse osas.

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse 30.06.2016 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringust.

Detailplaneeringu alusmaterjalina on kasutatud Metricus OÜ 2016 aastal koostatud geodeetilist alusplaani mõõtkavas 1:500.

### **1.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritav ala, suurusega 1,4 ha, asub Ülejõe linnaosas. Tervisekeskuse ruumilise arengu soovidega arvestamise tagamiseks on planeeringualasse kaasatud Tartu linnale kuuluvad krundid Raatuse tn 21, Narva mnt 7, Narva mnt 5b, Narva mnt 1, Põik tn 5, Fortuuna tänav T5, Fortuuna tänav T7 ja Fortuuna tn 5a. Lisaks on planeeringualasse kaasatud Raatuse tn 19, Raatuse tn 23, Raatuse tn 25 ja Raatuse tn 27 krundid. Krundid on hoonestamata.

### **1.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 2. Planeeritav maa-ala paikneb vahetult vanalinna asumi lähistel - piki Raatuse tänavat on Raekoja platsini vaid 400 m. Linnamuuseum asub 100 m kaugusel, Raatuse kool 400 m kaugusel, turuhoone ning ärikeskused 200 m kaugusel. Lähinaabrid Narva mnt 3 ja 9 kruntidel on büroohooned, Fortuuna tn 1 ja 5 kruntidel on korterelamu-ärihooned ja Fortuuna tn 1a krundil parkimishoone. Teisel pool Fortuuna tänavat on avar kaldapromenaad kõnni- ja jalgrattateedega. Põik tänavaga külgnevad krundid on hoonestamata, ning ootavad korterelamute arendust. Lääne poole jäävad Raatuse tn äärsed krundid on ette nähtud hoonestada büroo- ja ärihoonetega. Planeeringuala ümbritsevad väljakujunenud linnatänavad ja seetõttu on juurdepääs kavandatavatele hoonetele hea.

Narva maanteel, Raatuse tänaval ja Fortuuna tänaval kulgevad ühistranspordiliinid, mis võimaldavad ühendusi linna teiste asumitega. Lähimad olemasolevad bussipeatused paiknevad Narva mnt / Raatuse ristmikul, Pikk tn / Raatuse tn ja Pikk tn / Fortuuna tn ristmikul.

Detailplaneeringuga on antud võimalus kavandada Raatuse tänava äärde kaasaegne tervisekeskus koos parkimishoonega, hoonestada Raatuse ja Põik tänavate nurk majutushoonega (Raatuse 23, 25 ja 27 omaniku arenduskava) ning ehitada Raatuse tn 19 krundile ärihoone. Liikluslahendus ja planeeritud hoonete paiknemine on saavutatud, analüüsides ja modelleerides erinevaid variante, kaaludes ka eraldiasetseva parkimishoone rajamise võimalusi. Planeeringuga esitatud kava teha ümberkruntimine olemasolevate

kinnistute osalise liitmise ja piiride ümberkujundamisega, on mõjutanud nii arendajate soovid kui ka kesklinna üldplaneeringuga tehtud otsus loobuda kvartalit läbivast tänavakoridorist. Arvestades olemasolevat olukorda Fortuuna tn ja Narva mnt ääres olevatel kruntidel, ning vajadust anda transpordile ligipääsud hoonete teenindamiseks, on pos 1 tee- ja parklate maa osaliselt siiski säilitatud.

## **2 Planeerimise lahendus**

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

Detailplaneeringuga nähakse ette maa-ala ümberkruntimine, planeeringualasse jäävast 12-st krundist moodustatakse 7 krunti.

Planeeritud krundipiirid ja kasutamise otstarbed on esitatud joonisel nr 5.

### **2.2 Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Detailplaneeringuga on ehitusõigus määratud kruntidele pos 4, pos 5, pos 6 ja pos 7, joonisel on ehitusõigus kajastatud võimalike hoonete kaupa.

Hoonete planeerimisel tuleb arvestada kõrgvee piiriga abs. kõrgus 34 m.

### **2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine**

Kruntide hoonestusalad ja hoonestusalade sidumine on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Raatuse tänavale 6 m tagasiastega. Kui on antud kohustuslik ehitusjoon siis peab põhimahd paiknema sellel joonel.

Hoone põhimahitude asukohad joonisel on illustratiivsed. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevahelised kaugused on kavandatud suuremad kui 8 m. Kui planeeritud hoone ulatub olemasoleva või planeeritud hoonestusega naaberkrundi piirini (Narva mnt 9 / pos 7, pos 6 ja pos 4, tuleb krundi piirile ette näha tulemüür või tuletõkkesein.

Ehitiste tuleohutuse klassi määravad ehitise kasutamise otstarve, korruste arv ja pindala, ehitise kõrgus.

### **2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Kavandatud hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda väärtustav. Projekteeritavad hooned peavad olema sissepääsufassaadidega linnatänavate poole, pos 6 kavandatud tervisekeskuse teine sissepääs on kavandatud kvartali keskele planeeritud avaliku jalakäijate tee poolt. Keskele platsile-jalgteele on hea ligipääs Võidu silla poolt ja Põik tänavalt.

Ehitusõiguse kavandamisel tuleb tagada avalikult kasutatav jalakäijate ja kergliiklejate katkematu ühendus alates Narva mnt- lt mööda pos 1 ja pos 6 kuni Põik tänavani ning Fortuuna tänavalt mööda jalakäijate tänavat, pos 2 ja pos 4 kuni pos-le 6 kavandatud avalikult kasutatava jalgteea ristumiseni.

Pos 6 ja pos 4 kruntide puhul on tegemist oluliste avalikuks kasutuseks kavandatud hoonetega, hoonestamisel on parima lahenduse saamiseks kohustuslik arhitektuurivõistluse korraldamine. Arhitektuurivõistlus on parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks ning vajalik tulenevalt hoone(te) asukohast, vaadeldavusest ja avalikust huvist.

## **2.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Jalakäijatele on läbi kvartali tagatud katkematu liikumine avalikult kasutatava jalgtee kaudu. Sõidukitega juurdepääs alale on planeeritud Põik tänavalt, Raatuse tänavalt ja Narva mnt-lt. Planeeringualale rakendada kiiruse piirang (30 km/h).

Pos 6 parkimine tuleb lahendada Pos 4 parkimishoones (võimalik parkimiskohtade arv kuni 200-le sõiduautole), jalgrataste parkimine näha ette vastavalt standardile. Juurdesõit parkimishoonele on kavandatud pos 1 ja pos 2 kaudu Narva mnt-lt ning pos 5 ja pos 6 kruntide kaudu Raatuse ja Põik tänavatelt. Krunt pos 1 ehitatakse välja koos parkimisrajatisega.

Sõiduautode parkimine on krundil pos 1 kavandatud olemasoleva avaparkla ümberkorraldamisega ühepoolseks, kokku 20 autot mahutavaks parklaks, eesmärgiga tagada piisav ruum jalakäijatele.

Kruntidel pos 5 ja pos 7 tuleb parkimine lahendada hoonestusala sees hoone mahus, jalgrataste parkimine hoonestusala sees või krundil. Parkimiskohtade projekteerimisel lähtuda normist "EVS 843:2016 Linnatänavad" vastavalt krundi kasutamise sihtotstarvetele sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine.

Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus võib täpsustuda projekteerimise käigus.

## **2.6 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted**

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 4.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus kõrghaljastuse ja rohealade paiknemiseks moodustatavatel kruntidel. Võimalusel säilitatakse kasvavad väärtuslikud puud. Pos 4 ja Pos 6 kruntide hoonestamisel tuleb kavandada täiendav kõrg- ning madalhaljastus pargiinventariga. Kruntide haljastuse lahendus anda hoone projektiga, lähtudes normist "EVS 843:2016 Linnatänavad".

Narva-Fortuuna ristmikust kuni Raatuse- Põik tn ristmikuni peab olema tagatud vaba liikumine avalikult kasutatava kõnnitee kaudu. Selleks on ette nähtud likvideerida pos 1 Narva mnt 3 krundi poolne parkimisala ning rajada laiem jalgtee ning haljasriba.

Pos 6 asuvale keskele platsile on ette nähtud jalgrattahoid ning madalhaljastus pargiinventariga.

Raatuse tänavale on planeeritud jalgrattatee, kõnnitee viia teisele poole puuderida, hoonete ette. Raatuse tn äärsed pärnad tuleb säilitada.

Piirete paigaldamine ei ole lubatud.

Vertikaalplaneeringuga ei muudeta oluliselt olemasolevat maapinda, jälgitakse väljaehitatud tänavaid ning hooneid.

## 2.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 6.

Planeeritud trasside asukohad on esialgsed ja täpsustuvad projekteerimise käigus, enne projekteerimist tuleb taotleda tehnilised tingimused trassivaldajatelt ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, AS Tartu Veevärk, AS Tartu Keskkatlamaja Fortum Tartu ja Elektrilevi OÜ Tartu Regiooni tehnilistest tingimustest.

Veevarustus – Pos 5, pos 6 ja pos 7 krundid on planeeritud ühendustega Raatuse tänaval kulgevast De 160 veetrassist.

Tulekustutusvee varustus on linna veevarustusest. Olemasolevad tuletõrje hüdrandid asuvad Raatuse, Põik ja Fortuuna tänavatel.

Reoveekanaliseerimine – kanaliseeritakse olemasolevasse linnavõrku. Reovee eesvooluks on Raatuse tänava kanalisatsioonitorustik DN 300 ja Narva mnt torustik.

Sademeveekanaliseerimine – sademeveed kanaliseeritakse linnavõrku, parklate sademevee kanaliseerimine projekteerida läbi õlipüüdurite. Kruusamäe, Ülejõe ja Raadi linnaosade sademeveetorustike eelprojektiga (AS K&H töö nr 1719VK07) kavandatud Pos 1, 5 ja 6 krunte läbiv Di 1000 siseläbimõõduga sademeveekollektor on planeeritud Põik tänavale, suubumisega Emajõkke. Planeeringu rakendamiseks tuleb sademeveekollektor kuni Emajõeni välja ehitada.

Maapind planeeringualal ja kaevu luugid kollektoril ei tohi asuda madalamal abs. kõrgusest 33.21. Raatuse tänavale on planeeritud sademeveetorustik Di 220. Raatuse tänaval ja planeeringualal asuvad restkaevud tuleb ühendada sademeveetorustikuga.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kruntidelt (s.h. pos 1 parklast) tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Emajõe kriitiliselt kõrge veeseisu või valingvihmade ajal ulatub paisutus maapinnast kõrgemale.

Võimalikust paisutustasemest madalamal asuvate sademeveeneelude ja –rajatiste vahetu ühendamine sademeveetorustikku ei ole lubatud. Kasutada tuleb uputustõkkesadmeid ning pumpamist.

Hoone sissepääsuavade (uksed, aknad jmt) abs.kõrgus peab olema vähemalt 33,21.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks planeerida kruntidele I klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

Küte – planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Planeeringuga on ette nähtud soojustorustiku ühendused olemasoleva, pos 1 ja pos 2 krunte läbivalt soojustorustikult. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN 16 eelisoleeritud torustikuna. Haruühenduste projekteerida sulgarmatuur.

Kaugjahutus – planeeritud hoonete kaugjahutuse ühendused on Raatuse tänavale projekteeritud kaugjahutuse trassiga. Kaugjahutuse magistraal on planeeritud Narva mnt, algusega Soola tn.

Sidevarustus – planeeritud hoonete ühendused on Raatuse tänaval paikneva sidetrassiga.

Elektrivarustus – planeeritud hooned saavad elektrivarustuse Fortuuna tn 5a Fortuuna 10/0,4 kV alajaamast ning Narva mnt 3 Passaaži 10/0,4 kV alajaamast. Elektrivarustuseks on planeeritud kruntidele 0,4 kV JK/LK-d 0,4 kV maakaablitega. Tervisekeskuse katkematu elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud ringtoiteliin Raatuse 334 alajaamast. Jaotus- ja liitumiskilbid peavad olema vaba juurdepääsuga teenindamise tagamiseks.

Tänavavalgustus on tänavatel olemasolev. Ehitusprojektiga tuleb anda lahendused krundisise teede ja parkimisalade valgustusele.

## **2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist. Krundil tekkivad olmejäätmed sorteeritakse liigiti ja kogutakse selleks ettenähtud jäätmemajas (asukohad täpsustatakse ehitusprojektiga).

Prügi äravedu korraldada vastavalt piirkonnale määratud lepingulise jäätmekäitlusettevõttega.

## **2.9 Servituudid**

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 5.

Servituudid seatakse Asjaõigusseaduses ettenähtud korras. Kogu planeeringualal on krunte läbivatele sõiduteedele, avalikult kasutatavatele jalgteedele ja tehnovõrkudele ettenähtud isiklik kasutusõigus.

## **2.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatavad juurdepääsud
- Hoonete vaheline nähtavus, hoonete lähiumbruse, parkimisala ja teede valgustus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

## **2.11 Planeeringu rakendamine**

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks va planeeringuga määratud ulatuses.

Pos 4, pos 5, pos 6 ja pos 7 hoonestaja tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Tartu linn ehitab välja Pos 1 transpordimaa koos jalgteega lõigus Narva mnt kuni pos 4 ja pos 6 ristumiseni. Pos 1 järele jääva osa, so krunte teenindavad juurdepääsud ehitab välja pos 6/ pos 7 krundi hoonestaja ehitusõiguse realiseerimise korral.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused (edasises planeeringumenetluses võivad tingimused täpsustuda ja/või muutuda, sealhulgas rajatiste väljaehitamise vajadus ja valmishitamise aeg):

1. Planeeringualale ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on kogu piirkonna sademevee lahenduse (kontseptsiooni) olemasolu või koostamine.
2. Planeeringukohaste kruntide moodustamine.
3. Hoonete ehitusprojektid koostatakse koos haljastuse lahendusega.
4. Pos 6 (haiglavälise arstiabi hoone) krundile ehitusloa väljastamise eelduseks on:
  - 4.1 Pos 4 parkimisrajatisele väljastatud ehitusluba. Parkimisrajatise valmimine peab olema tagatud Pos 6 hoone valmimise ajaks.
  - 4.2 Pos 1 ja pos 2 juurdepääsutee väljaehitamine pos 6 ja pos 4 krundiga piirnevas lõigus ja ulatuses pos 1 ja pos 2 kruntidele juurdepääsu tagamiseks.
5. Pos 5 ja pos 7 kruntidele ehitusloa väljastamise eelduseks on avalikult kasutatava juurdepääsutee ja jalgtee väljaehitamine planeeringuga määratud ulatuses.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguettevõtjate kokkulepetele.

Enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmitakse lähtudes koostatud detailplaneeringust krundi omaniku/hoonestaja ja Tartu linna vahel planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriv leping.

Planeeringu koostas arhitekt Jüri Siim.



## Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

---

Elektrilevi OÜ

lisade kaust, lk 26

Projekti kooskõlastuse nr **9850571256**

Kooskõlastuse kuupäev 26.02.2017

**KOOSKÕLASTATUD** tingimustel:

Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Kooskõlastuse väljastas: Tatjana Borševitskaja

---

AS-i Tartu Veevärk poolt ÜLE VAADATUD

/allkiri/ Peeter Pindma

---

ÜLE VAADATUD

/allkiri/ Ülar Roose

AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener

---