



# Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneering. Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 2715/16

Tartu 2016-2017

## Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator  
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)



# SISUKORD

<b>SISUKORD</b> .....	<b>3</b>
<b>A – SELETUSKIRI</b> .....	<b>5</b>
<b>1. SISSEJUHATUS</b> .....	<b>5</b>
<b>2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS. OLEMASOLEV OLUKORD NING ANALÜÜS</b> .....	<b>5</b>
2.1. Kirjavahetus .....	5
2.2. Alusplaan .....	5
2.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	6
2.4. planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele .....	8
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>11</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	11
3.2. Kruntide hoonestusala .....	11
3.3. Kruntide ehitusõigus .....	11
3.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	12
3.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	12
3.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused .....	13
3.7. Haljastus ja heakord .....	14
3.8. Ehitistevahelised kujad .....	14
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	15
3.10. Keskkonnatingimuste seadmine .....	15
3.11. Servituudi seadmise vajadus .....	16
3.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	16
3.13. Planeeringu elluviimine .....	16
<b>B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED</b> .....	<b>19</b>

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Situatsiooniskeem – joonis 1	M 1 : 25 000
Olemasolev olukord – joonis 2	M 1 : 500
Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed – joonis 3	M 1 : 3 000
Põhijoonis. Eskiislahendus – joonis 4	M 1 : 500
Maa-alune lahendus – joonis 5	M 1 : 500



# A – SELETUSKIRI

## 1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamute püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Tartu kesklinna üldplaneering*. Üldplaneeringus on planeeritav ala määratud uushoonestusalaks. Maakasutuse otstarbeks on määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, mille esimese korruse mahus on nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsiooni kavandamine. Planeeringu algatamise ettepanek vastab Tartu kesklinna üldplaneeringule.

Planeeringuala on seotud Tartu Linnavolikogu 08.10.2009 otsusega nr 562 *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu kehtestamine*. Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lg 8 muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Käesoleva detailplaneeringu ala haarab osaliselt kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* ala, millises osas muutub viimane kehtetuks.

## 2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS. OLEMASOLEV OLUKORD NING ANALÜÜS

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 20.12.2016 korraldus nr 1335 *Raatuse, Pikk ja Põik tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Lahenduse koostamisel on aluseks Arhitektuuriklubi OÜ poolt tehtud arhitektuurne eskiislahendus.

### 2.1. KIRJAVAHETUS

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

### 2.2. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Elker RMT OÜ (litsentsid nr 210 MA-k ja 382 MA) poolt novembris-detsembris 2016 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr Tartul-532-GA). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused BK77 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

## 2.3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringualaks on katastriüksused Raatuse 33, Raatuse 33a, Raatuse 37, Raatuse 37a, Raatuse 37b, Raatuse 37c, Raatuse 41, Raatuse 45, Põik 4, Põik 4a, Põik 6, Pikk 33, Pikk 33a, Pikk 33b ja Pikk 35a, Raatuse tänav T45, Raatuse 45a ja Pikk tänav T33. Planeeritava ala pindala on ca 12 300 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuste kohta on esitatud tabelis 1.

**Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed**

<i>Aadress</i>	<i>Katastritunnus</i>	<i>Pindala</i>	<i>Maakasutuse sihtotstarve</i>
Raatuse 33	79514:022:0056	808 m <sup>2</sup>	Üldkasutatav maa 100%
Raatuse 33a	79514:022:0057	331 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Raatuse 37	79514:022:0051	1539 m <sup>2</sup>	Ärimaa 65%, elamumaa 35%
Raatuse 37a	79514:022:0040	1207 m <sup>2</sup>	Ärimaa 65%, elamumaa 35%
Raatuse 37b	79514:022:0052	259 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Raatuse 37c	79514:022:0052	259 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Raatuse 41	79514:022:0009	1082 m <sup>2</sup>	Elamumaa 85%, ärimaa 15%
Raatuse 45	79514:022:0043	365 m <sup>2</sup>	Elamumaa 45%, ärimaa 55%
Põik 4	79514:022:0014	880 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Põik 4a	79514:022:0039	127 m <sup>2</sup>	Ärimaa 100%
Põik 6	79514:022:0016	985 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pikk 33	79514:022:0049	599 m <sup>2</sup>	Ärimaa 55%, elamumaa 45%
Pikk 33a	79514:022:0038	197 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Pikk 33b	79514:022:0058	93 m <sup>2</sup>	Ärimaa 55%, elamumaa 45%
Pikk 35a	79514:022:0011	491 m <sup>2</sup>	Elamumaa 100%
Raatuse tänav T45	79514:022:0044	467 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Raatuse 45a	79514:022:0033	52 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%
Pikk tänav T33	79514:022:0050	135 m <sup>2</sup>	Transpordimaa 100%

Planeeringualale jäävatest katastriüksustest on hoonestatud Põik 4, Raatuse 37 ja Raatuse 41. Hoonestuse põhihooned jäävad tänava äärde katastriüksuste piirile, abihooned paiknevad katastriüksuste sisemuses. Raatuse 37 ja Raatuse 41 põhihooned on *Tartu kesklinna üldplaneeringu* (2016) alusel määratud väärtuslikeks hooneteks, säilitada tuleb hoone põhimahd ja arhitektuurne üldilme.

Põik 4 katastriüksuse hoonestuse (vt foto 1) puhul on tegemist ca 9,5 m kõrguse põhihoonega (kaks täiskorrust) ja ca 6,3 m kõrguse abihoonega (üks täiskorrus, üks katusealune korrus). Hoonestus on heas seisukorras ja hästi hooldatud territooriumiga.



**Foto 1.** Vaade Põik ja Raatuse tänavate nurgalt Põik 4 katastriüksusele (Google Maps, juuli 2014)

Raatuse 37 katastriüksuse põhihoone on 1905. a ehitatud rahuldavas seisukorras kahekorruseline krohvimata tellisseintega kroonulikus stiilis linnamaja (vt foto 2 parempoolne hoone). Abihooned on ühekorruselised viilkatusega ja halvas seisukorras.



**Foto 2.** Vaade Raatuse tänavalt Raatuse 37 ja Raatuse 41 hoonetele (Google Maps, juuli 2014)

Raatuse 41 katastriüksuse põhihoone on 1898. a ehitatud rahuldavas seisukorras kahekorruseline Raatuse 37 katastriüksuse hoonest väiksem tellisseintega kroonulikus stiilis linnamaja (vt foto 2 vasakpoolne hoone). Abihoone on ühekorruseline ühepoolse katusekaldega ja halvas seisukorras.

Planeeringualaga piirnevad tänavad Raatuse, Pikk ja Põik on kõik kahe-suunalise liiklusega ning asfaltkattega, kõnniteed on mõlemal pool sõiduteed.

Suur osa haljastusest on likvideeritud eelneva kümnendi jooksul koos hoonestuse lammutamisega. Valdavalt on kasvama jäänud arukased. Raatuse ja Põik tänavate nurgal kasvavad harilikud tammed, Raatuse 37 katastriüksuse hoone ääres seitsmepuuline grupp serbia kuuski ning Põik tn 4 katastriüksuse abihoone kõrval torkav kuusk ehk hõbekuusk.

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, keskmine kõrgus on 32-33 m/abs.

Planeeringuala paiknemist vaata jooniselt nr 1. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

## 2.4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asub Ülejõe linnaosas Raatuse, Pikk ja Põik tänavatega piiratud kvartali põhjaosas. Alal kehtib *Tartu kesklinna üldplaneering*, mille kohaselt on planeeringuala määratud uushoonestusalaks, lubatud korruselisus on 1-6 korrust (vt skeem 1). Maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, mille 1. korruse mahus on nõutud kaubandus- ja teenindusfunktsiooni kavandamine (vt skeem 2).



**Skeem 1.** Väljavõte Tartu kesklinna linna üldplaneeringust. Joonis 2 Maa- ja veelade üldised ehitustingimused. Maakasutuse piirangud. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.





**Skeem 2.** Väljavõte Tartu kesklinna linna üldplaneeringust. Joonis 1 Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused. Maakasutuse piirangud. Planeeringuala on tähistatud punase joonega.

Planeeringuala lähipiirkond on tugevalt mõjutatud kesklinna lähedusest (Raekoja plats on ca 0,5 km kaugusel) ja seetõttu multifunktsionaalne. Teisel pool Raatuse tänavat asub üliõpilaselamu; teisele poole Põik tänavat kavandatakse vastavalt *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringule* tervisekeskust parkimishoonega, majutusasutust ja ärihoonet; Pikk tn piirkonda jäävad valdavalt korterelamud, mille mahus (peamiselt esimesel korrusel) on äripinnad. 300 m raadiusesse jäävad veel Raatuse kool, Linnamuuseum, mitmed äri- ja büroohooned ning Emajõgi kaldapromenaadiga.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteel piirkonnas on head. Narva maanteel, Raatuse tänaval ja Fortuuna tänaval kulgevad ühistranspordiliinid, mis võimaldavad ühendusi linna teiste asumitega. Lähim bussipeatus on Raatuse 37 ja 41 hoonete vahelisel alal. *Tartu kesklinna üldplaneeringuga* on kavandatud täiendav bussipeatus Raatuse tänavale.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 08.10.2009. a otsusega nr 562 kehtestatud *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneering*, millega on määratud käesoleva detailplaneeringualasse jäävate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks valdavalt ärimaa, hoonete lubatud korruselisus on 2-6. Kehtiva detailplaneeringu ülejäänud kvartali osas on valdavalt ette nähtud elamumaa korruselisusega 1-5. Kehtiva detailplaneeringu alusel on hoonestatud vaid Fortuuna 35 ja Pikk 43//45//47, ülejäänud kvartal ootab korterelamute arendust.

Olemasolev lähipiirkonna hoonestus on nii funktsioonilt kui arhitektuurselt eriilmeline, selgelt välja kujunenud hoonestusjoon, maht, arhitektuurne üldilme vmt antud piirkonnas puudub. Lahenduse koostamisel tuleb pigem arvestada kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringuga*, mille väljaarendamisel luuakse

terviklik linnaruum Raatuse, Põik ja Pikk tänavate kvartalis. Samuti tuleb arvestada koostamisel oleva *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega Raatuse tänava hoonestusjoone (6 m tagasiastega krundipiirist) ja nii jalgratta kui jalakäijate teede kavandamisel.

*Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringus* on lubatud kuni kuuekorruseline hoonestus kõrgusega kuni 21,5 m (suhteline kõrgus) ja kuni 56,0 m (absoluutkõrgus). Kõrgeim hoonestus (maksimaalsed näitajad) on kavandatud Raatuse tänava äärsesse piirkonda käesoleva planeeringuala ulatusse.

*Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* on kavandatud hoonestus Raatuse tn ääres samuti 5-6-kuuekorruseline absoluutkõrgusega kuni 56,0 m.

Planeeringualast kagusse jäävale Pikk tn 43//45/47 katastriüksusele on rajamisel viiekorruseline 4-5-korruseline osalise ärifunktsiooniga korterelamu kõrgusega 18 m (52 m/abs).

Hoonete mahu ja paiknemise kavandamisel on arvestatud kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* lahenduse põhimõtetega ning koostamisel oleva *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega.

Juurdepääsude ja liikluskorralduse kavandamisel on arvestatud, et *Tartu kesklinna üldplaneeringuga* on Raatuse tänav määratud aktiivsuse järgi I klassi tänavaks, kus peab tunduvalt rohkem olema panustatud haljastusele, taskuparkidesse või muude puhkekohtade lahendustesse. Raatuse ja Pikk tänavad on mõeldud läbiva liikluse jaoks ja tänavate ääres on selleks sobilikes kohtades lubatud parkimine. Nimetatud tänavate ääres peavad asuma jalgrattateed. Põik tänava ääres on selleks sobilikes kohtades lubatud parkimine. Tänav on mõeldud peamiselt juurdepääsuks tänaväärsetele hoonetele, vähesel määral läbivale liiklusele.

Arvestades kesklinna üldplaneeringuga kavandatud arengusuundi, mille kohaselt on planeeringualal ja selle lähipiirkonnas ette nähtud osalise ärifunktsiooniga korterelamute maa, on planeeringualale sobiv korterelamute ja Raatuse ning Pikk tänavate äärde esimese korruse mahus äripindade kavandamine. Raatuse 37 ja 41 hoonete arhitektuurne üldilme on ette nähtud säilitada ja sulandada kokku uushoonestusega. Kesklinna üldplaneeringuga on kooskõlas ka detailplaneeringus ette nähtud Pikk ja Raatuse tänavate äärne ning ala diagonaalselt läbiv kergliiklustee; samuti Raatuse tänava äärde kavandatud allee.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega moodustatakse alale jäävate katastriüksuste baasil üheksa krunti. Krundid nr 3a ja 3b on moodustatud eesmärgiga liita krundiga nr 3; krundid nr 6 ja 7 on moodustatud eesmärgiga liita planeeringuala naaberkatastriüksusega Pikk tn 43//45//47. Krunt nr 4 on moodustatud eesmärgiga liita see Raatuse tänav T1 tänavamaaga ja krunt nr 5 on moodustatud eesmärgiga liita see Pikk tänav T19 tänavamaaga.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 4 ehitusõiguse tabelis.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

### 3.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala on antud tervik üle kogu planeeringuala. Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* põhimõtteid ja *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* kavandatud ehitusjoont. Samuti on arvestatud võimalusega säilitada olemasolevate Raatuse 37 ja 41 hoonete arhitektuurne üldilme (fassaadi paiknemine).

Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonete paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoone(te) paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

### 3.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 tabelis.

Kruntide 1-3, 3a, 3b ja 6 osas on planeeritud järgmised krundi kasutamise sihtotstarbed<sup>1</sup>:

- Korterelamu maa (EK);
- Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa (ÄK);
- Kontori- ja büroohoone maa (ÄB).

<sup>1</sup> Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt ruumilise planeerimise leppemärkidele 2013

Krundid nr 3a, 3b ja 6 ei ole iseseisvalt hoonestatavad. Nende liitmise korral planeeritud krundiga nr 3 ja olemasoleva katastriüksusega Pikk tn 43//45//47 kehtib neile vastavalt planeeritud krundi ja olemasoleva katastriüksuse ehitusõigus tervikult.

Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määratakse edaspidi katastriüksuse sihtotstarve.

Kruntide 1-3 osas<sup>2</sup> on planeeritud järgmised ehitise kasutamise otstarbed<sup>3</sup>:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;
- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Illu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone.

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud sihtotstarvetega.

Projekteerimisel arvestada, et Raatuse tänaval tuleb 1. korrusel kavandada kaubandus- ja teenindusfunktsioon; soovi korral võib äriefunktsiooni kavandada ka Pikk ning Põik tänava äärsete hoonete esimese korruse mahus.

Kruntide nr 4 ja 5 sihtotstarbeks on planeeritud tee ja tänava maa-ala (LT) ja ehitise kasutamise otstarveteks teed (21100) ja tänavad (21120).

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

### 3.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

### 3.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonistel nr 4 ja 5.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsu kruntidele nr 1 ja 2 ning krundi nr 3 maapealse parkimise osas Põik tänavalt; krundi nr 3 maa-aluse parkimise juurdepääs on kavandatud Pikk tänavalt samast asukohast, kust on olemasolev juurdepääs krundile Pikk 43//45//47. Põik tn juurdepääs tuleb lahendada täpselt kohakuti *Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus* planeeritud juurdepääsuga.

Raatuse ja Pikk tänavate äärde on planeeritud jalgratta- ja jalakäijate teed; Põik tänava äärde on planeeritud jalakäijate tee. Projekteerimisel tagada kvartalisisene jalakäijate läbipääs Raatuse tn äärde planeeritud bussipeatuse juurde ja siduda jalakäijate liikumine

<sup>2</sup> Kruntidele 3a ja 3b kehtib krundi nr 3 ehitise kasutamise otstarve; krundi nr 6 osas projekteeritud ehitise kasutamise otstarve

<sup>3</sup> Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Fortuuna tn, Põik tn, Raatuse tn ja Narva mnt vahelise kvartali detailplaneeringus kavandatud jalakäijate liikumisteedega ning projekteeritud Pikk 43//45//47 hoonesse juurdepääsudega.

Lahenduse koostamisel on arvestatud, et maa-alune parkimine teenindaks korteriomanikke, maapealne parkimine nii äripindasid kui korteriomanikke.

Sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel on aluseks EVS 843:2016 *Linnatänavad*, kus asutuste parkimisnormatiiv on 1/90 ja korruselamustel keskmiselt 1 koht korteri kohta (linnakeskuses uus korter). Standardi kohane üldistatud (võimaliku arhitektuurse eskiislahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelis 2. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus, hoone suletud brutopind ja korterite arv, määrata täpne parkimiskohtade arv, sh reaalselt vajadust silmas pidades. Krundi kasutamise sihtotstarbeid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparklad vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad*.

**Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus**

Krundi nr	Äripinna suletud brutopind	Äripinna parkimiskohtade arv vastavalt standardile	Korterite arv arhitektuurse eskiislahenduse kohaselt	Eluruumide parkimiskohtade arv vastavalt standardile	Parkimiskohtade arv kokku arhitektuurse eskiislahenduse kohaselt
1	400 m <sup>2</sup>	4	9	9	11
2	-	-	11	11	11
3, 3b	785 m <sup>2</sup>	9	180	180	205

Parkimiskohtade vajadus vastavalt standardile on kokku 213 kohta. Joonisel nr 4 ja 5 näidatud võimalikus parkimislahenduses on kohti kokku 227 (66 maapealset parkimiskohta hoovis, 6 kohta Pikk tänava ääres ja 155 kohta maa-aluses parklas).

Joonisel nr 4 näidatud krundisise teede ja parklate paiknemist on lubatud projekteerimise käigus muuta säilitades nõutud haljasala suuruse ja normikohase parkimiskohtade mahu. Parklad tuleb haljastusega liigendada.

## 3.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 4.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega.

Raatuse 37 ja 41 hoonete puhul on lubatud kaks alternatiivi: kas säilitada hoonete põhimaht ja arhitektuurne üldilme (sh maht, vanade hoonete laiendamine ja peale ehitamine ehitusjoonest ettepoole pole lubatud) või rekonstrueerida hoonete fassaadid planeeritud ehitusjoonele ning Raatuse tänavale tuleb kavandada haljastus ja jalakäijate ala.

Arvestades krundile nr 3 tekkivat suuremat linnaehituslikku tervikut, tuleb parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Žüriisse tuleb kaasata linnaarhitekt.

Projekteerimisel tuleb ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Arvestades ptk-s 3.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama võimaliku tekkiva vibratsiooni tasemel, mis ei kahjusta ümbritsevaid hooneid.

Võimaliku jäätmemaja asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos vastava krundi korterelamu(te) ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt, sh võimalik jäätmemaja tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

### 3.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev haljastus on ette nähtud likvideerida. Hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabad alad tuleb haljastada. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi haljasalast peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Projekteerimisel näha ette parklate haljastusega liigendatus (põõsad, konteinerhaljastus). Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Haljastuse kavandamisel arvestada maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust).

Juurdepääsu-, jalgratta- ja tänavaruumis olevad kõnniteed on ette nähtud asfalteerida. Raatuse tänava äärsel jalakäijate alal kasutada kivisillutist. Sisehoovi parklate puhul on soovitatav kasutada muru- või sillutuskivi.

Kruntidele nr 3 ja 4 on Raatuse tänava äärde kavandatud puuderida. Kuna puud on ette nähtud jalakäijate alale, mis tuleb katta sillutuskiviga, kasutada puudel puujuure kaitset või rajada puude ümber dekoratiivne alus (munakividest, ääristatud multš vm).

Piirete rajamist kogu territooriumile ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata krundisiseseid alasid (nt mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbinähtava piirdega).

Projekteerimisel tuleb igale krundile ette näha prügikonteinerite asukoht. Joonisel nr 4 näidatud konteinerite asukohti võib vajadusel muuta. Konteinerid peavad hoonest asuma vähemalt 2 m kaugusel. Konteinereid on lubatud paigutada ka jäätmemajja. Jäätmemaja rajamisel peab see jääma hoonest vähemalt 8 m kaugusele.

### 3.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I, IV, V ja VII kasutusviisi alla. Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP-2. Konkreetse hoone tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone kasutusotstarbest, kõrgusest, korruselisusest ja teistest näitajatest.

Vastavalt määruse nr 17 §-le 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Planeeritud hoonestusalad jäävad olemasolevatest hoonetest, v.a krundi nr 2 hoonestusala Põik 8 abihoone suhtes, esitatud normist kaugemale. Põik 8 krundile on ette nähtud kehtiva *Raatuse, Pikk, Fortuuna ja Põik tänavate vahelise kvartali detailplaneeringu* lahendusega uushoonestus kuni krundipiirini. Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuetega.

### 3.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoonete kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

### 3.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel.

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. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*<sup>1</sup>. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate (nt päikesepaneelid) kasutamist.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused<sup>4</sup>:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

### 3.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Servituudi seadmise vajadus on krundile nr 2 kruntide nr 1 ning nr 3 kasuks tagamaks juurdepääs parkimisalale.

Kruntidel nr 3a ja 6 on vastastikkuse servituudi seadmise vajadus juurdepääsu tagamiseks.

Kruntidel nr 3 ja 3b Pikk tn pool asuvale kõnniteele on servituudi seadmise vajadus Tartu linna kasuks (tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus).

Edaspidise planeerimise käigus kavandatavatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldaja kasuks.

### 3.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

### 3.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud

<sup>4</sup> Tuule- ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Hea Uus Linn OÜ, 2013



vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustus detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks. Detailplaneeringu lahenduse elluviimisest huvitatud isikul (krundi igakordsel omanikul või hoonestaja(te)l) on kohustus oma kulul terviklikult välja ehitada planeeringuala sisesed lahenduses ette nähtud hoonestus ja sellega seonduvad rajatised: teed, haljastus, välisvalgustus, vee-, kanalisatsiooni-, sademevee- ja sideühendus ning soojavarustus.

Krunt nr 5 antakse Tartu linnale üle tasuta.

Planeeringuala võib hoonestada etapiti kruntide kaupa. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele.

Esimeses etapis tuleb likvideerida Põik 4 katastriüksusele jääv abihoone (Põik tn 4/1). Teises etapis võib rajada krundile nr 1, 2 või 3 planeeritud hoonestuse. Krundile nr 3 planeeritud hoonestuseks tuleb esmalt rajada kogu maa-alune parkimine. Maapealne hoonestus on lubatud rajada etappide kaupa.

Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.



## B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

- 
- 
- 
- 
-