

# Narva mnt 171 krundi osaline detailplaneering

Tartu linn  
Eskiislahendus



Töö nr: 1649DP3

Tartu 2016

Tellija: MTÜ Jalgpalliklubi Welco

Vastutav spetsialist: Heiki Kalberg

Koostaja, maastikuarhitekt: Gerly Toomeoja

Arhitekt: Andres Lunge

Kaanefoto: Väljavõte üürile antava maa-ala asendiplaanist (lepingu M16-009 lisa 1)



## Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs .....	4
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	4
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
1.4.	Geodeetiline alusplaan.....	5
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	5
2.	Planeerimislahendus .....	6
2.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	6
2.2.	Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine.....	6
2.3.	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
2.4.	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	6
2.5.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
2.6.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus .....	6
2.7.	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	7
2.8.	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	7
2.9.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	7
2.10.	Planeeringu rakendamine .....	7
3.	Joonised .....	9
3.1.	Situatsiooni skeem .....	9
3.2.	Põhijoonis.....	9
	Joonis 1. Situatsiooni skeem .....	11
4.	Koostöö .....	15
4.1.	Tartu JK Welco jalgpallipargi idee tutvustamine naabritele. Koosoleku protokoll.....	15



## 1. Üldosa ja analüüs

### 1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu algatamise aluseks on Tartu linna ja MTÜ Jalgpalliklubi Welco vaheline leping nr M16-009. Detailplaneeringu eesmärgiks on Narva mnt 171 territooriumi osale ehitusõiguse seadmine jalgpallikompleksi rajamiseks.

### 1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Detailplaneeringu ala suurusega 3,1 ha paikneb Tartu linnas, Raadi-Kruusamäe linnaosas, Narva maantee, Muuseumi tee ja Roosi tänava vahelisel alal, Narva mnt 171 kinnistul (katastritunnus 79512:033:0030). Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on krundi maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusrajatiste maa. Krundi valdaja on Tartu linn, krunt on antud Jalgpalliklubi Welco kasutusse *Territooriumi tasuta kasutamise lepingu nr M16-009* alusel.

Narva mnt 171 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 20.12.2001 otsusega nr 487 kehtestatud Raadi kuursakarjääri detailplaneering. Planeering on osaliselt realiseeritud.

Ida- ja lõunasuunast piirneb krunt tootmismaaga, põhjast Muuseumi tee ja ühiskondlike ehitiste maaga.

Planeeringualal ei esine kultuurimälestisi, Eesti Looduse Infossüsteemi (EELIS) andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega loodusvarasid. Kitsendustest ulatub planeeringualale elektriõhuliini kaitsevöönd (ala läbib 35-110 kV pingega elektriõhuliin ja kaks õhuliinimasti planeeringuala lõunapoolses servas).

Planeeringualal hoonestus puudub. Ala katab täies ulatuses kõrg- ja madalhaljastus. Otsene juurdepäästee planeeringualale puudub.

Planeeritaval alal puuduvad tehnovõrgud.

### 1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu linna Raadi-Kruusamäe linnaosas. Planeeringualast põhja suunas üle Muuseumi tee paiknevad kultuuriliselt tähtsad Eesti Rahva Muuseum ning Raadi mõis koos Raadi järve ja pargiga. Narva mnt 171 krundil, planeeringualast läänesuunas, tegutseb Tartu lumepark. Planeeringualast idasuunas paikneb alajaam ning tootmismaad.

Planeeringuala piirneb Muuseumi tee ning lähedalasuvate Roosi tänava ja Narva maanteega. Alal on hea ühendus kesklinnaga, asudes kesklinnast ca 2,2 km kaugusel. Lähimad bussipeatused asuvad Vahi tänaval ca 550 m kaugusel ning Narva maanteel Raadi Maxima lähedal ca 1000 m kaugusel. Uued bussipeatused ning bussiliin on tulemas Roosi tänavale, ühendamaks kesklinna ja Eesti Rahva Muuseumit. Nii Muuseumi tee kui Roosi tänav kuuluvad rekonstrueerimisele, neist viimane omab otseühendust Tartu kesklinnaga, mistõttu on see mugav ühendus kergliiklejatele. Narva mnt kaudu on alal ühendus ka Vana-Narva mnt kergliiklusteega (Raadi park-Kõrveküla). Uus rajatav keskliiklustee on planeeritud lisaks Muuseumi teele.

Planeeringuala piirneb põhjaküljest transpordimaaga (Muuseumi tee T5, katastritunnus 79501:002:0329) ja ühiskondlike ehitiste maaga (Muuseumi tee 2, millel paikneb Eesti Rahva Muuseum ning Raadi park koos Raadi järvega, katastritunnus 79512:033:0039), lääneküljest Narva mnt 171 kinnistuga (Tartu lumepargi kasutuses, katastritunnus 79512:033:0030) ning haljastatud üldkasutatava maaga (Narva mnt 171a, katastritunnus 79512:033:0040), lõunaküljest

tootmismaadega (Jänese tn 2, 79512:033:0020; Jänese tn 8, 79512:033:0021; Jänese tn 16a, 79512:033:0022; Roosi tn 50, 79512:033:0034) ning idaküljest tootmismaadega (Roosi tn 80, 79512:033:0005 ja Roosi tn 84, 79501:002:0332) ja transpordimaaga (Roosi tänav T83, 79512:033:0054).

Planeeringuala kontaktvööndis (1 km raadiuses) paiknevad lisaks Eesti Rahva Muuseumile ning Raadi mõisale Raadimõisa hotell, Raadi Maxima ostukeskus, Peetri kirik, Tartu linna kalmistu, TTÜ Tartu Kolledž, Tartu Kroonuaia Kool, Tartu Loomade Varjupaik ning Raadi-Kruusamäe elamute piirkond. Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneeringu kohaselt kavandatakse sealsesse piirkonda lisaks linnahall, vanatehnika külastuskeskus, kortermajad, lasteaed, vabaõhu puhkeala, loomade varjupaik, riigi või kohaliku omavalitsuse asutus ning korteramajad.

Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks alal seni kehtinud detailplaneering.

#### **1.4. Geodeetiline alusplaan**

Detailplaneeringu joonise koostamise aluseks on OÜ Maamõõdukeskuse 1998. a detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:1000 (töö nr 98K579).

Täiendavalt on kasutatud Roosi tänava ja Muuseumi tee rekonstrueerimise põhiprojekti geodeetilist alusplaani, mille on koostanud OÜ Tinter-Projekt 2014. a augustis (töö nr 22-14-GEO).

#### **1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid**

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud täiendavalt järgnevate dokumentidega:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering
- Narva mnt 171 kinnistule rajatava tuubipargi kujundusprojekt (TajuRuum OÜ, töö nr 13K12)
- Eesti Rahva Muuseumi ja Tartu valla lõunaosa (I etapi) detailplaneering (AS K&H, töö nr 05DP48, 06DP10)
- Jänese 16a krundi ja lähiala detailplaneering (AS K&H, töö nr 04DP63)
- Jänese 2 detailplaneering (AS K&H, töö nr 01DP80)
- Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering (AS K&H, töö nr 1852DP09)



## 2. Planeerimislahendus

### 2.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Narva mnt 171 katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

### 2.2. Krundi ehitusõigus ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringualale on kavandatud ehitusõigus jalgpallikompleksi rajamiseks, mis koosneb kahest murukattega jalgpalliväljakust, tribüünihoonest, avalikust parklast ning haljasalast. Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015.a määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on planeeritud hoone ehitise kasutamise otstarve 12659 Muu spordihoone.

Narva mnt 171 krundi sihtotstarve säilib olemasolevas mahus.

Planeeringuala, krundi ehitusõigus ja hoonestusala on esitatud planeeringu joonisel 2.

### 2.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale juurdepääs on planeeritud Muuseumi teelt.

Parkla on kavandatud Muuseumi tee poolsele küljele, planeeringuala lääneserva. Parkimise ja jalakäijate liikumise täpne lahendus antakse projekteerimisel. Teede ja parkla projekteerimisel arvestada busside, hoolduse ja võimaliku päästetehnika juurdepääsu vajadusega alale.

Jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist.

### 2.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava tribüünihoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone välisviimistlusmaterjalide valikut ei määratleta – oluline on kasutada kvaliteetseid esinduslikke materjale. Arhitektuurse lahenduse puhul arvestada sobitumist antud piirkonda. Tribüünihoone fassaadide määramisel arvestada, et hoone on avalikkusele eelkõige vaadeldav Muuseumi tee poolsest küljest.

### 2.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal ei ole võimalik säilitada täies mahus olemasolevat haljastust. Kavandatava haljasala asukoht on näidatud joonisel 2. Tribüünihoone ja parkla ümbrusesse rajada haljassaari ning väiksemaid haljasalaid. Parkla liigendada haljastusega. Võimalike heitlehiste ja/või igihaljaste puude ja põõsaste uusistutuste asukohad ja liik määratakse projekteerimisel. Haljastuse projekteerimisel tagada istikutele vajalikud kasvutingimused (mullapalli suurus jms) arvestades hoone ja lähedalasuvate rajatiste ning muu haljastuse võimalikke mõjutusi kasvuruumi osas.

Prügikonteinerite täpne asukoht ning lumevallitusala määratakse planeeringu põhilahenduse koostamisel.

### 2.6. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoone minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP1 või TP2, võimalikel jalgrataste hoidmise rajatistel TP3.

## 2.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringualal puudub ühendus tehnovõrkudega. Tehnovõrkude täpsete ühenduste osas antakse lahendus planeeringu põhilahenduse koostamisel.

## 2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega parklalt, kõnniteedelt, jalgpalliväljakutelt ja krundilt kogunev sajuvesi tuleb juhtida sajuveekanaliseerimise ja/või alale planeeritavasse tehiseveekogusse; mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

## 2.9. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

## 2.10. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning vastavalt Tartu linna ja MTÜ Jalgpalliklubi Welco vahelisele kokkuleppele.







### **3. Joonised**

**3.1. Situatsiooni skeem**

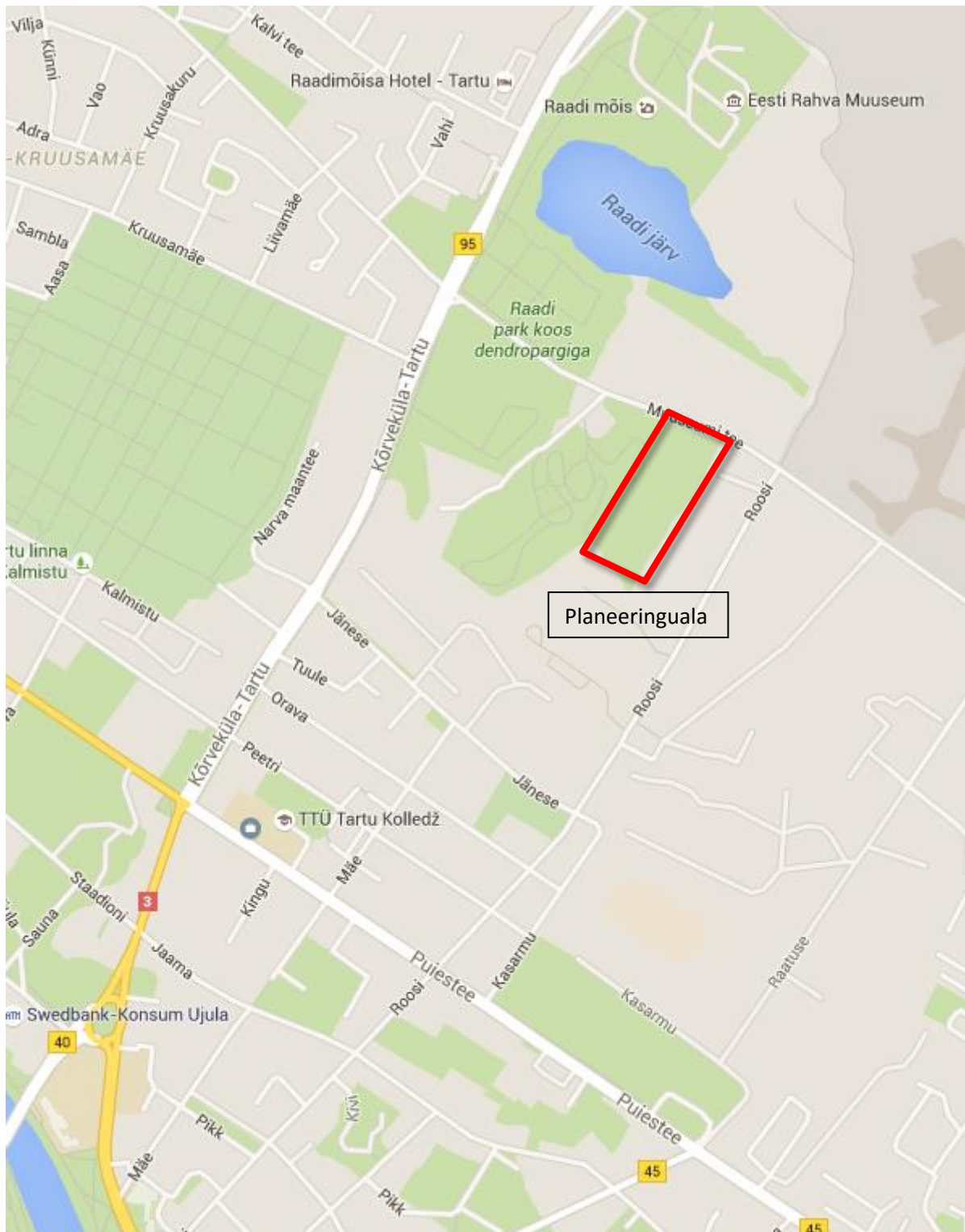
**3.2. Põhijoonis**

**M 1:500**





**Joonis 1. Situatsiooni skeem**





## 4. Koostöö

### 4.1. Tartu JK Welco jalgpallipargi idee tutvustamine naabritele. Koosoleku protokoll. 27.07.2016

## KOOSOLEKU PROTOKOLL

### Tartu JK Welco jalgpallipargi idee tutvustamine naabritele

27.07.2015; Narva mnt 171 krundil

Osalejad: Mart Raamat (MTÜ JK Welco), Tõnu Tiirmaa (MTÜ JK Welco), Jaan Olmaru (OÜ Tartu Lumepark)

#### Päevakava

Kohtumise käigus tutvustasid MTÜ JK Welco esindajad oma plaane ning ideid jalgpallipargi rajamisel.

Arutati võimalusi rajatavate üldkasutatavate alade (liikumisteed, autoparkla) jagamiseks ning koos rajamiseks. Samuti kaaluti võimalusi kahe teineteist toetava arenduse (lumepark ja jalgpallipark) vahel leida rohkem sünergiat, et muuta ala atraktiivsemaks ja tuua rohkem rahvast piirkonda aega veetma.

#### Otsustati:

1. OÜ Tartu Lumepark toetab MTÜ JK Welco arendatava jalgpallipargi rajamist.
2. Edasiste tegevuste osas lepitakse omavahel kokku siis, kui selgub, mis ajaperspektiivis JK Welco oma arendusega alustab.

Protokollis: Mart Raamat





# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
27.07.16 OÜ Tartu Lumepark-JK Welco_koosoleku protokoll.odt	14 KB

## ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	Jaanus Olmaru	37302272777	01.08.2016 14:37:03 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

55277495413624424082258911725872947325

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A 08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 C4 3D A4 0F 8A 11 5F 79 83 46 0A 1D C0 21 13 2B BA 74 B5 1D 2C 68 84 45 CB 89 33 66 AE 3A 7B 8D

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

