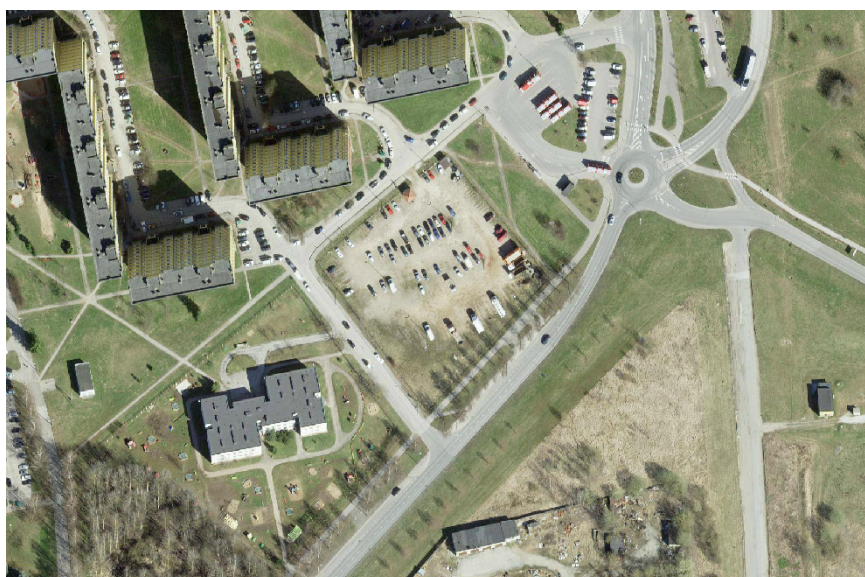


## Mõisavahe tn 34b krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering



Töö nr: 1692DP3

Huvitatud isik: Chris Medical OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson

## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus .....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	6
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	6
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.6. Tehnovõrgud.....	7
2.6.1. Üldosa .....	7
2.6.2. Veevarustus .....	7
2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi .....	8
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	8
2.6.5. Soojavarustus .....	8
2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus .....	9
2.7. Kujad .....	9
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	9
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insulatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused .....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	10
2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus .....	10
2.12. Planeeringu elluviimine .....	10

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrgud

Joonis 6. Planeeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Mõisavahe tn 34b krunti, sellega piirnevate tänavakruntide Mõisavahe tänav T69, Mõisavahe tänav T45 osi ning osa ärimaa sihtotstarbelisest krundist Mõisavahe tn 34a. Planeeringuala suurus on u 1,2 ha. Planeeringu eesmärk on kaaluda alale ehitusõiguse määramise võimalusi tervisekeskuse rajamiseks.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavolikogu 14. aprilli 2016. a otsus nr 365 „Mõisavahe tn 34b krundi detailplaneeringu algatamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Kagu Geodeesia OÜ poolt 2016. a novembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr 16T074.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Annelinna linnaosas. Krundil asub kaks parklavalvuri hoonet ning ala kasutatakse parklana. Krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

Sõidukite juurdepääs Mõisavahe 34b krundile on krundi loodekülgelt Mõisavahe tänav T45 krundil asuva tänava kaudu, krunti läbib loode-kagu-suunaline kõnnitee. Ligikaudu pool krundist on kasutusel kruusakattega parklana ning ülejäänud osa on valdavalt muruala. Krundi kõrghaljastus on vähene, leidub üksikuid põõsaid ning üks puu. Krundi lõunaküljel, Mõisavahe tänav T69 tänavamaal, kasvab arukaskede rida.

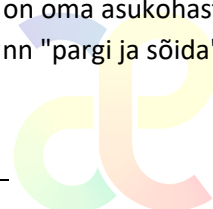
Planeeringuala reljeef langeb lõuna suunas, suurim kõrguste vahe on ligikaudu 3 m. Krunti katab haljasala peamiselt isetekkelise kõrghaljastuse ning põõsastega, leidub ka viljapuid.

Planeeritud krunt on varustatud madalpinge elektriliinidega ning mastvalgustitega. Krunti ümbritsevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni-, kaugkütte-, drenaaži-, gaasi-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Annelinna linnaosas. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Mõisavahe tn 34b krundi maakasutuse juhtfunktsioon teenindusettevõtete maa, suurim lubatud korruselisus on kaks. Planeeringuga kavandatud on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 18. septembri 2014. a otsusega nr 111 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering "Vabaplaneeringuga alade parkimispõhimõtted", millega on analüüsitud vabaplaneeringu alade parkimisolukorda. Teemaplaneeringu kohaselt on Mõisavahe tn 34b maaüksusele jäetud võimalus perspektiivis parkimismaja või -rajatiste kavandamine (parkimismaja rajamine võib toimuda teises etapis), perspektiivis võib teenus olla tasuline. Parkla on oma asukohast tulenevalt (kavandatud Ringtee ja olemasolev linnaliinibusside lõpp-peatus) sobilik nn "pargi ja sõida" süsteemi osana.



Kogu planeeringuala kontaktvöönd on vabaplaneeringulise lahendusega. Planeeringualast põhja- ja lääne pool asuvad 5-9 korruselised korruselamud. Kagupoolisel naaberkrundil asub linnaliinibusside lõpp-peatus ning parklad bussidele ja autodele. Edelapoolisel naaberkrundil, tänava vastaspoolel, asub kahekorruseline lasteaia hoone. Planeeringualast u 90 m kaugusel ida pool asub Tartu linna ja Luunja valla piir, millest omakorda u 90 kaugusel asuvad 2-5 korruselised korruselamud ning garaažid.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Mõisavahe tänav jaotustänav. Planeeringuala kirdenurga juures ristub Mõisavahe tänavaga projekteeritav idaringtee.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on kajastatud joonisel 2.

## **2. Planeerimise lahendus**

### **2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

Krundid säilivad olemasolevates piirides.

### **2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus**

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Mõisavahe tn 34b krundile on planeeritud kuni kahe hoone ehitamine. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

### **2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Detailplaneeringuga ei piirata hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega. Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest.

Planeeritud hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb koostöös Tartu linnavalitsusega korraldada arhitektuurivõistlus. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Lähtuvalt arhitektuurivõistluse korraldamise nõudest ei ole planeeringuga määratud täiendavaid arhitektuurseid tingimusi.

Hoone projekteerimisel tuleb võimalusel arvestada planeeringualast kirde suunas asuva bussipeatusega. Soovitav on bussipeatuse juures kavandada hoonesse avalikkusele suunatud teenuseid pakkuvaid äripindu. Samuti tagada bussipeatuse juures jalakäijatele piisav liikumis- ja hajumisruum.

Täiendavad ehituslikud ja arhitektuursed tingimused on esitatud joonisel 4.

### **2.4. Liikluskorralduse põhimõtted**

Juurdepääsud Mõisavahe tn 34b krundile on planeeritud krundi edela- ja loodepiiril asuvatelt tänavatelt. Juurdepääsude asukohti on lubatud projekteerimisel täpsustada, sõidukite juurdepääs krundi kirde- ja kagupoolsetelt piiridelt ei ole lubatud. Mõisavahe tänava teede piirjooned on näidatud vastavalt koostatavale idaringtee projektile.

Piki Mõisavahe tänavat kulgeb jalgratta- ja jalgtee. Mõisavahe tn 34b krundi teistel piiridel asub kõnnitee, mida on soovitatav laiendada ning kasutada jalgratta- ja jalgteedena. Jalakäijate ja jalgratturite juurdepääs krundile on võimalik kõigilt krundipiiridelt. Jalg- ja/või jalgrattateede ristumine sissepääsudega tuleb teha jalg- ja/või jalgrattatee tasapinnas, olemasolevast sõiduteest eristuva

katendiga, et potentsiaalne suurem ohuala eristuks muust teest. Jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel tuleb arvestada nende sidumisega planeeringualast kirde suunas asuva bussipeatusega. Projekteerimisel tuleb tagada hoone jalakäijate sissepääsude juurde hajumisruum ja mugavad liikumisvõimalused, juurdepääsud jne.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada Mõisavahe tn 34b krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“). Parkimiskohtade arvu ja paiknemist tuleb täpsustada projekteerimisel vastavalt ehitatava hoone kujust, brutopinnast ning kasutusotstarbest ning lähtuvalt kehtivast normatiivist. Parkimiskohtade rajamine on lubatud kogu krundi piires, parkla projekteerimisel vältida tupikute teket. Maa-aluse parkla rajamine on lubatud kogu krundi piires (joonisel pole esitatud eraldi tingmargina maa-alust hoonestusala), maa-aluse parkla ehitisealune pindala võib olla kuni 7500m<sup>2</sup>. Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu krundi piires, need tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, lukustamisvõimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla.

Vastavalt idaringtee projektile on ette nähtud seitse piki tänavat 0° all paiknevat parkimiskohta planeeringualast edela pool asuvalle tänavamaale, lasteaia poolsele tänavapoolle. Lasteaeda laste toomiseks ning ära viimiseks on lubatud kasutada Mõisavahe tn 34b krundile planeeritud maapealseid parkimiskohti.

Krundi standardikohasest parkimiskohtade arvust 60 maapealset parkimiskohta on kavandatud kohalike elanike parkimisvajaduste rahuldamiseks (põhimõttel tööajal planeeritud hoone kliendid ja töövälisel ajal piirkonna elanikud). Antud parkimiskohad tuleb muust parkimisalast eristada teist tooni värvi, pinnakatte või muu sarnase märgistusvahendiga ja liiklusmärkidega. Kohalike elanike jaoks kasutatavate parkimiskohtade kasutustingimused ja ala täpsustatakse huvitatud isiku ja Tartu linnavalitsuse kokkuleppega.

## **2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Terviklikult tuleb säilitada Mõisavahe tänava äärne arukaskede rida. Ülejäänud planeeringualal olemasolevat oluliselt väärtuslikku kõrghaljastust ei ole. Parkla projekteerimisel tuleb säilitada maapealse parkla haljastusega liigendamise põhimõte.

Vähemalt 10% Mõisavahe 34b krundi pindalast peab moodustama kõrghaljastusega haljasala, mis ei asu võimaliku maa-aluse korruse peal. Haljasala tuleb kujundada selliselt, et selle lühem külg oleks vähemalt seitse meetrit, haljasala võib rajada kogu krundi ulatuses.

## **2.6. Tehnovõrgud**

### **2.6.1. Üldosa**

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena. Planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

### **2.6.2. Veevarustus**

Planeeritud krundi veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/88 Mõisavahe tänava De 225 veetorustikust. Kogu kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.



Tuletõrjeevee tagamisel tuleb arvestada EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* esitatud nõuetega. Tuletõrje veevarustuseks asub Mõisavahe tänaval olemasolev ühisveevõrguga ühendatud hüdrant.

### 2.6.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Planeeritud krundi reoveekanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/88 juhtida Mõisavahe tänav ääres asuvasse reoveetorustikku De 450.

Krundi sademevesi on planeeritud juhtida Mõisavahe tänav sademeveetorustikku DN 500. Vastavalt idaringtee projektile tõstetakse olemasolev sademeveetorustik tänavakoridoris uude asukohta. Parklatest koguneva sademevee puhastamiseks on planeeritud kinnistule liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur. Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerimisel näha krundile ette reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb tööprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Vajadusel võib projekteerimisel kavandada täiendavaid drenaažisüsteeme (nt vundamentide drenaaž), mille võib juhtida planeeritud sademeveekanalisatsiooni. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

### 2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 248368 on Mõisavahe tn 34b krundile planeeritud komplektalajaama rajamine. Joonisel 5 on näidatud võimalik alajaama asukoht Mõisavahe tänav äärde krundi läänepoolses nurgas, alajaama asukohta võib projekteerimisel koostöös elektrivõrgu valdajaga täpsustada kogu planeeritud hoonestusala piires. Alajaama teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud maakaabelliiniga Annelinna – Jaotuse I 10 kV maakaabelliinist. Planeeritud hoone(te) liitumispunkt on ette nähtud planeeritud alajaama juurde. Madalpingel liitumisel võrguühenduse läbilaskevõimega alates 630 A on liitumispunkti soovituslik asukoht alajaama 0,4 kV jaotusseadmes. Elektrivarustus liitumispunktist hoone(te)ni on ette nähtud maakaabliga, kaablite asukohad määrata projekteerimisel vastavalt hoonete paiknemisele.

Planeeringuala valgustus tuleb lahendada projekteerimisel vastavalt vajadusele ja kehtivatele normatiividele. Mõisavahe tänav äärde on planeeritud võimalik elektrivalgustuse maakaabli asukoht, valgustite paiknemine tuleb määrata projekteerimisel.

### 2.6.5. Soojavarustus

Planeeritud hoonete soojavarustus on planeeritud kaugküttega vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 16/17. Ühendus olemasoleva soojusvõrguga on planeeritud Mõisavahe tänav soojustorustikult (DN800). Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 “Linnatänavad” nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.





### 2.6.6. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustus on kavandatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 27925777, mille kohaselt tuleb teha väljavõtte Telia sidekanalist kas Mõisavahe tänav T35 või Mõisavahe tänav T14 tänavamaaüksusel, joonisel 5 on näidatud sideühendus Mõisavahe tänav T14 maaüksusele. Pikendada sidekanal kuni planeeritud hoone(te)ni. Paigaldada alates sidekaevust 2615 kuni hoone(te)ni 4-kiuline *singlemode* kaabel. Hoonesse paigaldada sidekapp, TT-24 ning 1/32 *splitter*, otsastada kaabel.

### 2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

### 2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

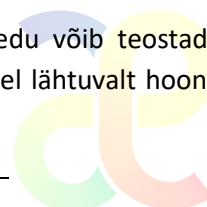
- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 2.9. Müra-, vibratsiooni- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada ala idaküljel oleva tänavaga ning kavandatava idaringteega – seda nii müra- kui vibratsioonikindluse tagamisega. Võimalike bürooruumide insolatsiooninõuded tagada projekteerimisel.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteineri asukohad määrata projekteerimisel lähtuvalt hoone täpsest paigutusest.



### **2.10. Servituutide seadmise vajadus**

Mõisavahe 34b krundile planeeritud alajaamale on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus planeeritud alajaamale elektrivõrgu valdaja kasuks. Kohalike elanike jaoks kasutatavate parkimiskohtade kasutustingimused ja ala täpsustatakse huvitatud isiku ja Tartu linnavalitsuse kokkuleppega.

### **2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus**

Puudub vajadus sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

### **2.12. Planeeringu elluviimine**

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.