



Tiigi tn 67 krundi detailplaneering

Eskiislahendus

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 1907/13

Tartu 2017-2019

Merlin Kalle

Projektijuht-planeerija

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105735)

3+1 arhitektid / Kolm Pluss Üks OÜ

Arhitektuurikonkursi võidutöö *Hoov* autor

Tiigi Invest OÜ

Töö koostamisest huvitatud isik



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	7
3.1. Analüüs	7
3.2. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	11
5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	11
6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	12
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	12
8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
9. EHITISTEVAHELISED KUJAD	14
10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD	14
11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS	15
12. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	17
13. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE	17
14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED	17
15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	18
B – JOONISED (Digitaalselt esitatud eraldi failidena)	
1. Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 5 00
3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 2 000
4. Eskiislahendus. Põhijoonis	M 1 : 5 00
5. Planeeringulahenduse ruumilised illustratsioonid	

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 15.10.2015.a otsus nr 261 *Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine*.

Planeeringualaks on Tartu linnas Tiigi tn 67 kinnistu ja sellega külgnevad tänavaalad.

Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

Planeeringu koostamise algatamisel oli Tartu linna üldplaneeringu kohaselt Tiigi tn 67 krundi juhtfunktsiooniks haridus- ja teadushoonete maa, krunt oli reserveeritud lasteaiale.

Planeeringu koostamise ajal kehtestati Tartu linna üldplaneering aastani 2030+, milles ala juhtfunktsiooni on muudetud ja Tiigi tn 67 krundi juhtotstarbeks on äri- ja teenindustevõtte maa. Detailplaneering on koostatud kehtiva üldplaneeringu kohasena.

Planeeringu koostamisel kuulusid arvestamisele:

- Tartu linna üldplaneering aastani 2030+ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494);
- Tiigi tn 67 detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 1114/16, 2015.a);
- Tiigi tn 67 detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1907/13);
- Tiigi tn 67 detailplaneeringu arhitektuurikonkursi võidutöö *Hoov* (3+1 arhitektid/Kolm Pluss Üks OÜ, 2016.a);
- Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart (OÜ Hendrikson & Ko, 2012.a);
- Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 08.07 2004. a korraldusega nr 1333);
- J. Kuperjanovi 70 krundi detailplaneering (kehtestatud Tartu Linnavalitsuse 21.03.2006 .a korraldusega nr 433).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringu aluskaardina on kasutatud Tartu Maakorralduse OÜ poolt jaanuaris 2017. a. aktualiseeritud Tiigi tn 67 geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (töö nr KE 7995), kus koordinaadid on L-EST97, kõrgused teisendatud EH2000 süsteemi

aprillis 2019. a. Planeeringuala piiri leppemärk on joonise paremaks loetavuseks nihutatud kinnistupiiri leppemärgist lahku.

Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha.

Planeeringuala asub Tartu linna Vaksali linnaosas, hõlmates tervikuna Tiigi tn 67 kinnistu (kü tunnus 79506:005:0009, maakasutuse sihtotstarve: 100% riigikaitse maa, pindala 9 020 m²). Planeeringuala ulatub ka kinnistuga külgnevale Tiigi ja Vaksali tänava alale. Transpordiga juurdepääs kinnistule toimub Tiigi tänavalt.

Planeeringuala on hoonestatud (administratiivhoone, garaaž, ladu-töökoda, abihooned, alajaam), hooned on kuni kahekorruselised.

Planeeringuala on tasase reljeefiga, ala on asfalteeritud, haljaspinnad puuduvad ja territooriumil kasvavad üksikud puud.

Alal asuvaid hooneid teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri maakaabelliinid; territooriumi läbivad elektri maakaabelliinid, Tiigi tn ääres asub alajaam, alal paikneb mittetöötav soojatorustik.

Planeeringualal ei esine loodusvarasid, kaitstavaid loodusobjekte, EELISE andmetel kaitsealuste liikide elupaiku ega kultuurimälestisi. Ümbruskonnas puuduvad Natura 2000 alad ning muud *Looduskaitseseaduse* alusel kaitstavad objektid. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnalube.

Kuna alale ehitatakse uus hoonestus ja alasisesed olemasolevaid hooneid teenindavad vee- ja kanalisatsioonitorustikud ning elektri maakaabelliin likvideeritakse, samuti leitakse vajadusel uus asukoht alajaamale, tuleb kitsendusena arvestada ala läbivate elektri kaabelliinide kaitsevööndiga (juhul, kui nimetatud kaableid ümber ei tõsteta). Seega on tehnovõrkudega seonduvad olemasolevad kitsendused järgmised:

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaablit, alajaamadel ja jaotusseadmetel 2 m piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest¹.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad mitmed ehitismälestised, krundi idaosale ulatuvad mälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2.

¹ ehitusseadustik § 70, Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10

3. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

3.1. ANALÜÜS

Planeeringuala asub Tiigi-Vaksali-Kuperjanovi-Kastani tänavaga piirnevas kvartalis Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudteejaama vahetus läheduses.

Lähipiirkonnas asuvad hooned on valdavalt 2-4- korruselised, leidub ka 5- korruselisi hooned (Vaksali tn 17a). Naaberkinnistud on elamumaa, elamu- ja ärimaa ja ärimaa sihtotstarbelised.

Arhitektuurselt lahenduselt on ümberkaudsed hooned eritüüpsed. Vaksali tänaval planeeringualaga samal tänavapoolel asuvad hooned on lameda katusega ja uuemaimelised. Raudteejaama hooned mälestistena kannavad oma aja hõngu ja on viilkatustega, samuti on madalamad ja viilkatustega Tiigi tn äärsed hooned. Tiigi tn äärsed hooned asuvad ühtsel ehitusjoonel ja ka Vaksali tn hooned antud tänavalõiguse moodustavad ühtse tänavafrondi.

Vastavalt planeeringu koostamise lähteseisukohtadele tuleb planeeritud hoonestuse kõrguse kavandamisel arvestada Tiigi ja Vaksali tn nurgal asuva Vaksali tn 17a, planeeringuala läänepoolse kinnistupiiriga külgneva J. Kuperjanovi tn 70 ja planeeringualast teisel poolt Tiigi tänavat asuva Tiigi tn 86 hoone kõrgusega.

Tabelis 3.1.1 on toodud kontaktvööndis asuvate hoonete näitajad, millega kavandatud hoonestuse planeerimisel on arvestatud.

Tabel 3.1.1. Lähiümbruse hoonestuse näitajad võrdluses planeeritud lahendusega

Aadress	Sihtotstarve ja pindala*	Ehitisealune pind**	Hoone absoluutkõrgus***	Kinnistu täisehituse%
Tiigi tn 86	100% elamumaa 897 m ²	272,5 m ²	73,06 m	
J. Kuperjanovi tn 70	55% elamumaa, 45% ärimaa 1 094 m ²	658 m ²	75,67 m	60%
Vaksali tn 17a	100% ärimaa 2 706 m ²	1 723,9 m ²	82,66 m	64%
Planeeritud krunt nr 1	Ärimaa, kuni 25% elamumaa 8 483 m ²	Maa peal I korrusel kuni 3 440 m ² ; alates II korrusest kuni 3 615 m ² ; maa all 6 515 m ²	Tiigi ja Vaksali tn nurgal räästas 79,00 m / hari 85,00 m; mujal Tiigi tn ääres räästas 71,00 m / hari 73,00 m; J. Kuperjanovi tn poolses osas Vaksali tn pool räästas 76,60 m / hari 80,40 m; mujal krundi sisemuses räästas 71,10 m / hari 75,10 m	Maa peal I korrusel kuni 40,6%; alates II korrusest kuni 42,6%

* Maa-ameti maainfo alusel

** Ehitisregistri andmete alusel

*** Geodeetilise alusplaani andmete alusel

Tiigi tn 86 ehitisregistris ei ole andmed täielikud, seega ei ole antud ka kinnistu täisehituse %

Vaksali tänav on asfaltkatteline ning varustatud kõnniteedega. Kehtiv üldplaneering käsitleb tänavat põhimagistraalina, kust kinnistutele ligipääs mootorsõidukitega on suurel määral piiratud. Ka Tiigi tn on asfaltkatteline ja varustatud kõnniteedega. Mõlemal tänaval toimub autode parkimine kas ühel või mõlemal tänavapoolel sõidutee ääres.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteel piirkonnas on head. Planeeringuala lähipiirkonnas toimib bussiliiklus Vaksali ja J. Kuperjanovi tänavatel. Lähim bussipeatus asub ca 60 m kaugusel raudteejaama ees. Ümberkaudsed tänavad on kahe-suunalised, v.a Kastani.

Sõiduteede ääres on kõnniteed, ratturid kasutavad liiklemiseks nii kõnniteid kui jalgrattaradu sõiduteel. Kesklinn (näit Raekoja plats) jääb linnulennult 1 km kaugusele, vahetus läheduses asub Tartu raudteejaam.

Vaksali ja J. Kuperjanovi tänavate ristmik ehk vaksalihoone esine väljak on rekonstrueeritud esinduslikuks vaksaliväljakuks ning rajatud on jalgrattarajad, korrastatud autode parkimisalad, rajatud jalgrattaparklad, mis kõik soodustab kergliiklemist.

Planeeringuga on kavandatud hoonesised kergliiklusalad ka planeeringualale ja seotud olemasolevate kõnniteedega Vaksali ja Tiigi tänaval.

Planeeringuala vahetusse lähedusse jäävad haljasalad: ca 75 m kaugusele jääb Vaksali park ja veidi kaugemale- ca 235 m kaugusele Vanemuise park; mõnusaks ajaviitekohaks on kujunenud vaksaliväljak. Planeeringuala ja lähedalasuvad haljasalad on seotud korraliku kõnni-/kergliiklusteede võrgustiku kaudu.

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

Ala lähiümbruses asuvad ka mälestised. Vaksali tänava ehitismälestiste ühine kaitsevöönd ulatub Tiigi tn 67 kinnistu läänepiirini, kinnistule ulatuvad Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a mälestiste kaitsevööndid. Kinnistu põhjanurgani ulatub Toometaguse miljööala.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kohaselt tuleb Tiigi tn 78 krundil asuva mälestise kaitsevööndisse (kattub osaliselt ka Tiigi tn 61 a krundil asuva mälestise kaitsevööndiga) jääva uushoonestuse kõrgus planeerida mitte rohkem kui kolm täiskorrust. Krundi sisemuses J. Kuperjanovi tn poole ehitatava hoone/hooneosa (mis jääb osaliselt ka Tiigi tn 61 a mälestise kaitsevööndisse) ning Vaksali tn äärses hoone/hooneosa korruselisus täpsustada detailplaneeringus. Samuti peavad kõik uushoonestuse tehnilised mahud jääma hoone põhimahu sisse ning uushoonestuse viimistlemisel vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid tänavapildis domineerima hakkavaid lahendusi.

2016.a suvel toimunud detailplaneeringu arhitektuurikonkursi võidutööks hinnati töö *Hoov*. Arhitektuurikonkursi eesmärgiks oli leida parim võimalik linnaehituslik lahendus ning lisaks loodavate kaubandus-, büroo- ja korteripindadele atraktiivne ning meeldiv töö- ja elukeskkond, mis oleks aluseks detailplaneeringu lahenduse koostamisel ja ehitusõiguse määramisel.

Võidutöö *Hoov* arhitektuurse lahenduse idee lähtepunkt on ümber kvartali keskel paikneva hoovi põimuv hoonete vöö. Hoonete suurim kõrgus on Tiigi ja Vaksali tänava nurgal ning hakkab sujuvalt langema raudteejaama suunas jätkudes spiraalselt ümber hoovi Tiigi tänava äärde.

Võidutöös on hoonete suurim korruselisus kavandatud 6 korrust. Spiraalne hoonestuse vöö on esimese korruse tasandil katkestatud kvartali läänenurgas raudteejaama suunas ning Tiigi tänava ääres. Diagonaalne avamine tekitab visuaalse kontakti Tiigi tänavalt vaksali hoonega ning võimaldades hoovist läbi liikumist toob see aktiivsemat elu ka kvartali sisse. Diagonaalne avanemine raudteejaama ja selle esise platsi poole rõhutab kvartali läänenurga olulisust antud linnaruumis. Alates teisest korrusest on hoonemahud

katkestatud ka põhja- ja lõunanurgal. Katkestuse kohad elavdavad visuaalselt tänavaruumi, avades klaasfassaadi abil hoone sisemuse. Vastavalt võidutööle astub Vaksali ja Tiigi tänava ääres hoone esimese korruse fassaad tänava perimeetri joonelt tagasi. Selle abil tekitatakse osaliselt kaetud kõnnitee äärne aktiivne äride front.

Arhitektuurikonkursi lõpp-protokollis on märgitud järgmised tingimused/soovitused, mida detailplaneeringu koostamise käigus kontseptsiooni edasi arendamisel järgida:

- Lahendus peab võimaldama hoonete ja parkimise etapilise väljaehitamise;
- Hooneid ja pindasid peab olema võimalik ühendada samal tasapinnal (suurte büroode loomise võimalus);
- Koostöös liikluseksperdiga leida lahendus nii Tiigi kui Vaksali tänavalt sisse ja väljasõitude rajamiseks.

Samuti on märgitud, et diagonaalne avalik läbipääs ei ole tingimata vajalik, kuna tegemist ei ole olulise liikumissuunaga, ühtlasi vähendab see perimetraalset tänavapealset aktiivsust.

Planeeringulahendus väljendab võidutöö *Hoov* ideed, mida on vastavalt arhitektuurikonkursi lõpp-protokollile ja planeeringu lähteseisukohtadele edasi arendatud. Planeeringulahenduses on kõikide muinsuskaitse eritingimuste punktidega arvestatud.

3.2. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asjakohaseks strateegiliseks dokumendiks on *Tartu linna üldplaneering aastani 2030+*.

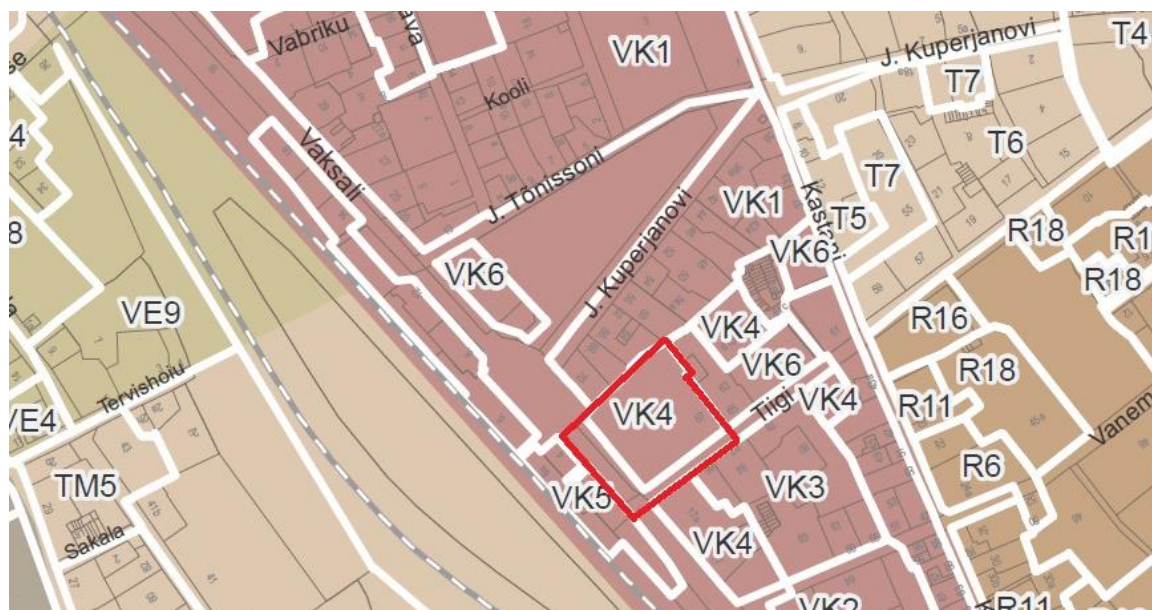
Üldplaneeringu kohaselt asub Tiigi tn 67 kinnistu äri- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal (vt skeem 3.2.1) Vaksali asumis kvartalis VK4 (vt skeem 3.2.2), kus üldplaneering seab eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu.



Skeem 3.2.1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste kasutustingimuste joonisest, kus planeeringuala on märgitud punase joonega. Ä tähistab äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, EK korterelamu maa-ala, EK* osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala, AT kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, ÜHP kooli maa-ala, H roheala, LR raudtee maa-ala ja LB reisijaid teenindava transpordihoonde maa-ala

Tiigi tn 67 krundile on lubatud kavandada kuni 4- korruselise hoonestuse, sh Tiigi ja Vaksali tänavate nurgal kuni 6- korruselise.

Kvartalis tuleb arvestades kõrget hoonestustihedust kruntidel, hoone ehitusprojekti kavandada läbimõeldud ja detailne haljastuslahendus. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.



Skeem 3.2.2. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu maa- ja veealade üldiste ehitustingimuste joonisest, kus planeeringuala on märgitud punase joonega.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-alal peab 10% krundist olema kõrghaljastatud ja olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms.

Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Vaksali tänav on üldplaneeringus kavandatud üherealise tänavahaljastusega kergliikluse põhitänavana, Tiigi tänav kergliikluse kohaliku võrgu tänavana.

Planeeringulahendus on üldplaneeringukohane.

Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringuga on planeeritud Vaksali tn laiendamine mh Tiigi tn 67 kinnistu arvelt. Sõiduradade laiuks on planeeritud 3,7 m, kõnniteede laiuks 3 m. Kõnniteedest pool on planeeritud jalgrattatee jaoks. Jalakäijate ülekäigurajad on planeeritud Vaksali ja Tiigi tn ristmikul, ristmikud on kavandatud foorjuhivatena.

Planeeringulahendusega on moodustatud krunt Vaksali tänava laiendamiseks.

4. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringualal moodustatakse kaks krunti: äri- ja elamumaa ning transpordimaa krunt.

Krundile nr 1 on kavandatud äri-, büroo- ja korterelamu hooned, krundile nr 2 on planeeritud Vaksali tn laiendus. Krunt nr 2 liidetakse perspektiivis Vaksali tänav T19 kinnistuga.

Planeeritud kruntide pindalad ja kasutamise sihtotstarbed on toodud planeeringujoonisel.

Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

5. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Krundile nr 1 on määratud ehitusõigus äri- ja elamispindadega hoonete rajamiseks, sh elamupinnad võivad moodustada maksimaalselt 25% kogu hoonestusest.

Kogu krundi ehitusõiguse määramisel on aluseks võidutöö *Hoov*. Seega on hoonestus planeeritud perimetraalsena ja kohustusliku hoonestuse katkestusega kvartali läänenurgas raudteejaama suunas ja Tiigi tänava ääres tagades visuaalse kontakti Tiigi tänavalt vaksali hoonega ning avatud keskõue.

Hoonestusala Vaksali ja Tiigi tn äärsetele külgedele on planeeritud kohustuslik ehitusjoon eraldi hoone esimesele ja teisele korrusele, millest kaugemale hoonet ehitada ei tohi. Selliselt on loodud kõnniteede äärde osaliselt kaetud aktiivne äride front.

Määratud on hoonete suurim ja vähim lahushoonete arv ning suurim lubatud ehitisealune pind korruseiti erinev. Määratud tingimused garanteerivad hoonestuse kohustusliku

katkestuse diagonaali avamiseks ja korruste ühendamisvõimaluse alates teisest korrusest, et oleks võimalik luua suurepinnalisi büroosid.

Planeeritud hoonete lubatud suurim kõrgus on kavandatud vastavalt lähteseisukohtadele ja muinsuskaitse eritingimustele: Tiigi ja Vaksali tänava nurgal arvestades Vaksali tn 17a hoone kõrgusega; Tiigi tänava ääres arvestades Tiigi tn 86 hoone kõrgusega; J. Kuperjanovi tänava poolses krundiosas Vaksali tänava pool arvestades J. Kuperjanovi tn 70 hoone kõrgusega ja mujal krundi sisemuses arvestades J. Kuperjanovi tänava äärsete kruntide hoonete kõrgusega. Kirjeldatust johtuvalt on kõrgeim hooneosa planeeritud Tiigi ja Vaksali tänava nurgale, mis langeb J. Kuperjanovi tänava poolse krundiosa suunas Vaksali tänava pool ning perimetraalselt ja spiraalselt jätkab langemist krundi sisemuse suunal kuni saavutab madalaima hooneosa Tiigi tänava ääres kinnistu Tiigi tn 63//65 naabruses. Kuna hooned on kavandatud viilkatustega, on eraldi määratud lubatud maksimaalne kõrgus katuse räästale ja harjale.

Hoonestus ja maa-alune parkla tuleb rajada hoonestusala piirides.

Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikku hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, kaldteed ehk pandust ning treppi sh võimalikku astmestikku keskõues, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja -seadme osa jt vastavas õigusaktis² nimetatud hooneosi. Hooneosad, mida ei ole arvestatud ehitisealuse pinna hulka, peavad jääma hoonestusala sisse

Olemasolev hoonestus planeeringualal lammutatakse.

Planeering realiseeritakse mitmes ehitamisetapis st planeeritud hoonestus ja maa-alune parkimisala rajatakse etapiviisiliselt.

Maapealse ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on ehitusmahust tuleneva normidele vastava maa-aluse parkla väljaehitamine.

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi nr 1 hoonestusala piiritlemisel on lähtutud arhitektuurikonkursi võidutööst ja võimalikust liikluslahendusest. Hoonestusalasse võib rajada teid/platse ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusala sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 4.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Kahesuunaline juurdepääs planeeringualale on kavandatud nii Vaksali kui Tiigi tänavale. Juurdepääsude täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneeringuga on planeeritud Vaksali tn laiendamine mh Tiigi tn 67 kinnistu arvelt. Sellest tulenevalt reserveerib

² Majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrus nr 57 *Ehitise tehniiliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6

planeeringulahendus tänava maa-ala krundina nr 2, kuhu on kavandatud kergliiklustee ja sõidurada Vaksali tänavalt planeeringualale sisse- ja väljasõiduks.

Krundi nr 1 parkimine tuleb lahendada krundi siseselt hoonestuse maa-alusel(alustel) korrustel, samuti näha projekteerimisel ette jalgrataste parklad/hoidlad.

Parkimisala on maapinna tasandil kavandatud kaetuna, et katus oleks hoone kasutajatel igapäevaselt kasutatav. Kaetud ala tuleb ilmastada haljastusega (arvestada tuleb kaetud parklale sobivate lahendustega). Seega ei ole maapinnal, tänava ja keskõue tasandil parkimiskorrus nähtav.

Vastavalt liiklusanalüüsile³ on planeeringuala prognoositav vajalik parkimiskohtade arv 250 kohta. Planeeringujoonisel kujutatud hoonestusala ulatuses (arvestades juurdepääsutee ja pandusega) on kahele maa-alusele korrusele võimalik rajada kokku ca 360 kohta, mis ületab prognoositud vajalikku parkimiskohtade arvu.

Kuna planeeringualale on võimalik kavandada erinevaid funktsioone, on võimalik ette näha parkimiskohtade riskisutust (korteritele ettenähtud parkimiskohti saavad päevasel ajal kasutada asutused).

Planeeringuala parkimisaladel tuleb reserveerida ka avalikud parkimiskohad. Kohtade arv tuleb määrata projekteerimisel kokkuleppel kohaliku omavalitsusega.

Krundi nr 1 parkimiskohtade arv, paigutus ning parkla/-te konfiguratsioon määratletakse projekteerimisel olenevalt ehitatavate hoonete suletud brutopinna tegelikust väärtusest ja funktsioonist vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

Jalgrataste parkimiskohtade arvutuse aluseks võtta samuti kehtiv Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad. Planeeringujoonisel on kujutatud võimalik jalgrataste parkimise lahendus, mida on lubatud projekteerimisel muuta.

Vastavalt Liikluslahendus OÜ tööle puudub hinnanguliselt planeeringu realiseerimisel kuni poole ulatuses Vaksali ja Tiigi tn ristmikul vajadus liikluskorralduse muutmiseks läbilaskvuse seisukohast; kogu planeeringu realiseerimisel on aga liikluskorraldust ristmikul vajalik muuta. Kuna Kastani tn on ühesuunaline, siis Tiigi ja Kastani tn ristmikul läbilaskvusega probleeme ei ole. Kõik planeeringuala juurdepääsuteede lõikumised kergliiklusteedega on ettepanek lahendada tõstetud ülekäikudena.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Planeeringuala olemasolev vähene haljastus likvideeritakse, kuna tegemist ei ole väärtusliku haljastusega. Hoonestusest ja juurdepääsu- ja kõnniteedest vabad alad tuleb haljastada. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena.

Planeeringuala põhjaossa on planeeritud istutada kõrghaljastust puhverdamaks territooriumi elamukruntidest.

Kuna hoonestus on kavandatud spiraalse vööna ümber hooviala, on ala keskele kavandatud sisehoov hoonet kasutavatele inimestele ja sinna kavandatud nii kõrg- kui madalhaljastus konteinerhaljastusena. Konteinerhaljastuse kasutamine on võimalik ka

³ Tiigi tn 67 detailplaneeringu liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ, töö nr 1114/16, 2015.a)

kõrgemate korruste rõdudel. Haljastuslahendus territooriumil kavandada hoone ehitusprojektis läbimõeldu ja detailsena.

Nii Vaksali kui Tiigi tänava poolne esimese korruse hoonestusala on kavandatud kohustuslikule ehitusjoonele tagasisastega tänavast, et sinna rajada lai jalakäijate ala koos jalgrataste parkimiskohtadega.

Vastavalt üldplaneeringule kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Seega ei ole lubatud krundi nr 1 tänavaäärseid külgi piirdega piirata. Kuni 1,6 m kõrgused piirded on lubatud rajada ainult J. Kuperjanovi ja Tiigi tänava elamukruntidega piirnevale krundi piirile.

9. E HITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega ⁴.

Planeeritav tegevus liigitub tuleohutuse määruse Lisa 1 kohaselt I kasutusviisi (eluhooned), II kasutusviisi (majutushooned), IV kasutusviisi (kaubandushoone) ja V kasutusviisi (kontorid) alla.

Vastavalt tuleohutusnõuetele peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m.

Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks planeeringualal on TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Projekteerimisel lähtuda kavandatava hoone näitajatest (korruselisus, kõrgus jm) ning kehtivatest õigusaktidest.

Ehitistevahelised kujad on nähtavad joonisel nr 4.

10. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude ja rajatiste lahendus esitatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele planeeringuprojekti staadiumis. Vastavalt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele tuleb mälestiste kaitsevööndis lahendada kõik tehnilised kommunikatsioonid maa-alustena.

⁴ Siseministri 30.03 2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele

11.KESKKONNATINGIMUSED

PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

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 võtu Tartule olulises kohas-raudteejaama vahetus läheduses. Tegevusega kaasnedavad võivad mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Planeeringualale lähimad keskkonnaobjektid, millel on saasteluba, on Ühinenud Depood ASile kuuluvad saasteallikad raudteealal.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmuda müra ja tolmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

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

Planeeringuala asub raudteejaama vahetus läheduses. Krundi nr 1 Vaksali tn poolse krundipiiri kaugus lähimate raudteerööbasteni on ca 60 m, kusjuures rööbaste ja krundipiiri vahelisele alale jäävad olemasolevad hooned ja Vaksali tn. Seega tuleb planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel arvestada auto- ja raudteeliikluse müraga ning nende koondmüraga. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse müra normtasemeid käsitlevast määrusest⁵, mille kohaselt jääb ala keskuse (ehk sega-) alale ning hoonete välispiiretele mõjuva mürakoormuse hindamisel tuleb aluseks võtta piirväärtuse nõuded: 65 dB päeval ja 55 dB öösel, hoonete teepoolisel küljel on lubatud 70 dB päeval ja 60 dB öösel.

Vastavalt tööle *Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart*⁶ esineb üldiselt peamine raudteega seotud mürahäiring pikkade kaubarongide möödumisel, eriti juhul, kui liiklus toimub öisel ajal. Vastavalt koostatud mürakaartidele jääb krundi nr 1 piires raudteeliikluse müra nii öösel kui päeval 40-55 dB raamesse, auto- ja raudteeliiklusest lähtuv koondmüra aga Vaksali tn poolisel küljel ja Vaksali-Tiigi tn ristmiku lähedal päeval 60-65 dB ja öösel 55-60 dB raamesse. Seega on planeeringualal tagatud normatiivsed müratingimused.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda muuhulgas kehtivatest normdokumentidest, mis käsitlevad välisõhus leviva müra normtasemeid ja mürataseme mõõtmise, määramise ning hindamise meetodeid; müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodeid; ehitiste heliisolatsiooninõudeid, õhu- ja löögimüra ning vibratsiooni piirväärtuseid elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodeid.

⁵ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid*

⁶ Tartu linna välisõhu strateegiline mürakaart (OÜ Hendrikson & Ko, 2012.a)

Kavandatud hoonete puhul piisab nõuetekohase vibratsiooni taseme tagamiseks tavapärase vibratsiooni levikut takistavate ehitustehniliste meetmete rakendamisest. Tähelepanu tuleb pöörata hoone kandekonstruktsioonidesse vibratsiooni leviku takistamisele. Üldisem vibratsiooni leviku piiramise soovitus on massiivsete konstruktsioonide kasutamine.

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

Autoliiklusega kaasnev vibratsioon on reeglina vähem aktuaalne teema, kui samast teest lähtuv müra. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni tasemeid, mis küündiks hoonete piirväärtuste lähedale või võiks põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele. Siinkohal võib märkida, et halvas seisus (auklik või äravajunud teepind) teede läheduses võib raskeveokite möödaskõigu korral maapinna kaudu leviv vibratsioon olla tajutav ka juhul, kui vibratsiooni väärtused on madalamad kui vastav piirväärtus.

Ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada kehtivate tervisekaitseõuetega.

Projekteerimisel tuleb tagada normatiivne insulatsioon päevas naabruses asuvates elu- ja büroohoonetes ning planeeritud hoonestusel.

Elektromagnetvälja tugevus ei tohi ületada riiklikult kehtestatud piirväärtusi⁷. Samad piirväärtused on paika pandud ka Eesti Standardis EVS-EN 50341-3-20:2007 ja Euroopa Liidu Nõukogu soovitustes.

Kui elektri- ja magnetväljade tugevuse näitajad jäävad lubatud piiresse, negatiivset mõju inimese tervisele ei kaasne.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale*.

Vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivile 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010) peavad kõik uusehitised pärast 31.12.2020.a olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded⁸. Hoonete projekteerimisel tuleb seega tähelepanu pöörata energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Planeeringualale oli 1964.a paigaldatud kütteõlimahuti maa sisse ilma betoonümbriseta ja 1977-78.a paigaldatud lisaks maapealne mahuti. Mahutite likvideerimise kohta ametlikud andmed puuduvad. Maapealse mahuti kohta saab väita, et see on likvideeritud, eeldatavalt on samal ajal utiliseeritud ka maa-alune mahuti. Kuna peale Tartu Soojusvõrkude Ettevõtte asus kinnistul riigiasutus (politsei), siis on tõenäoline, et utiliseerimine viidi läbi nõuetekohaselt ja jääkreostust pole. Siiski pole teada mahutite asukoht, et kontrollida võimaliku jääkreostuse olemasolu. Juhul kui kaevetööde käigus ilmneb masuudi reostusega pinnasekiht (iseloormulik lõhn ja tume värvus), siis tuleb see lasta utiliseerida ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omaval ettevõttel.

⁷ Elektri- ja magnetvälja tugevuse piirväärtused on sätestatud Sotsiaalministri 21.02.2002 määrusega nr 38 *Mitteioniseeriva kiirguse piirväärtused elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes, õpperuumides ja mitteioniseeriva kiirgusetasemete mõõtmine*

⁸ Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹

12.EHITISTE OLULISEMATE ARCHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Vastavalt arhitektuurikonkursi võidutööle *Hoov* ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele on ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded järgmised.

- Ehitise lubatud kasutamise otstarve⁹: kolme või enama korteriga elamu (11220), hotell, motell, külalistemaja (12111), muu lühiajalise majutuse hoone (12129), büroohoone (12201), kaubandushoone (12311), ilu- ja isikuteenuste hoone (12331), muu teenindushoone (12339);
- Hoone +/-0,00=62,60 m;
- Katuse tüüp: kahepoolse kaldega viilkatus;
- Katusekalded: 35-40 kraadi;
- Katusekatte materjal: plekk, rullbituumenmaterjal, SBS-materjal vm katuse tüübile sobiv; katusepindadele on lubatud rajada terrasse ja katusekaldest erineva kaldega katuseaknaid;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid;
- Kõik uushoonestuse tehnilised mahud peavad jääma hoone põhimahu sisse;
- Korruseid ühendav pind ei tohi asuda hoone välisseinaga ühel joonel, et oleks tagatud hooneosade visuaalne eristatus;
- Planeeritud hoonestuse parkimiskorrus(ed) peavad olema maa-alused st õueala ja hoonete katkestuskohad peavad olema maapinna tasandil;
- Planeeritud uushoonestuse viimistlemisel vältida silmatorkavate värvitoonidega värvimist ning muid tänavapildis domineerima hakkavaid lahendusi;
- Tagada aktiivne front kaubandus-, büroo- ja/või teeninduspindade paigutamisega tänavate äärde;
- Tagada hoone(te) selge loetavus, sealhulgas sissepääsude visuaalne (vajadusel mahuline) eristamine muust hoonest.

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku välimusega. Arhitektuurne projekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

13.SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Olemasolevatele ja edaspidi planeeritavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses.

14.KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) piisav valgustatus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki. Ehituses

⁹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* lisa

kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

15. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

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

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt.

Ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on olemasoleva kinnistu jagamine. Jagamise käigus moodustatud krunt nr 2 antakse pärast planeeringu kohast välja ehitamist Tartu linnale üle tasuta. Tänavamaa väljaehitamise ulatus määratakse edasisel planeerimisel.

Tiigi tn 67 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Vajalike kommunikatsioonide väljaehitamise kokkulepped võrguvaldajatega peavad olema fikseeritud ehitusprojektis enne hoonele ehitusloa väljastamist.

Rajatised tuleb välja ehitada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist.

Vastavalt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustele: kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatul kujul ning viivitamatult teatama sellest Tartu linna arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistust.