

Maakasutuse-, arhitektuuri- ja haljastusnõuded üldplaneeringus Tartu linna kogemus

Indrek Ranniku

Tartu Linnavalitsuse LPMKO üldplaneeringu- ja arenguteenistuse juhataja

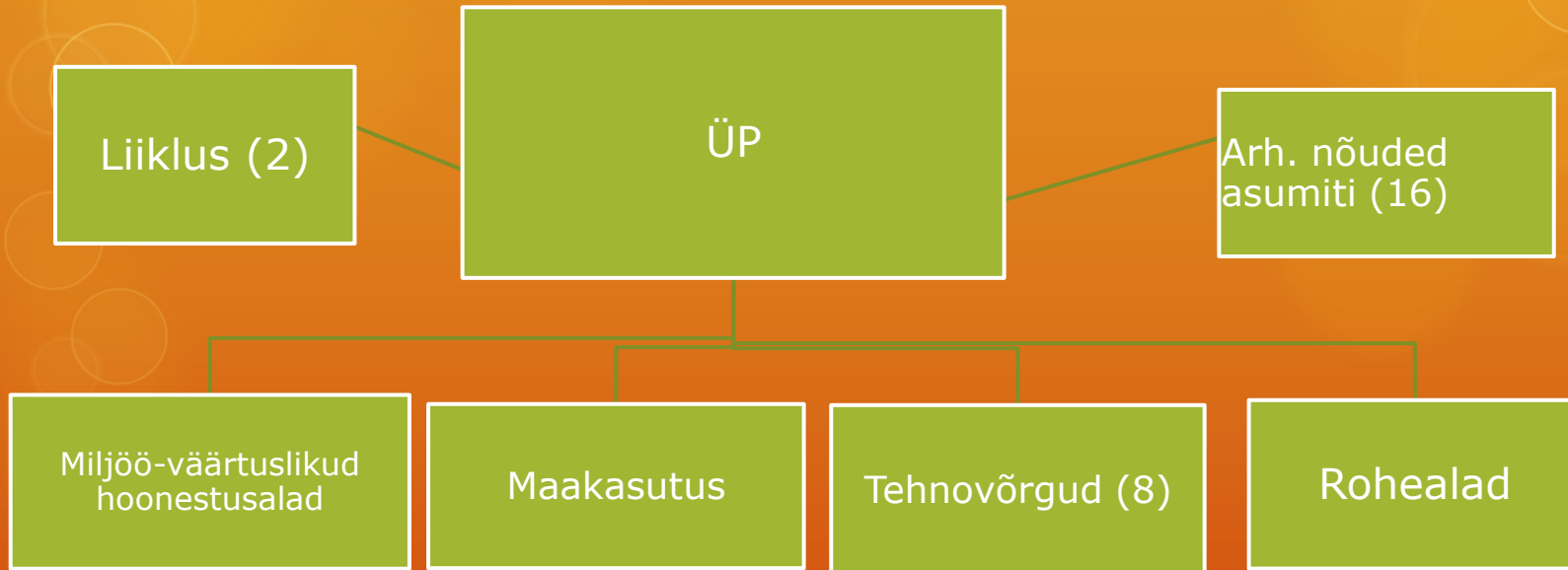
Indrek.Ranniku@raad.tartu.ee

kolmas oktoober 2016

Planeerimisseadus

18) planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine

Tartu linna üldplaneeringu jooniste sisu



Võimalikud tingimused- suunad

MAAKASUTUS

Juhtotstarve, võimalikud toetavad otstarbed,
krundistruktuur, krundi min- max suurus,
õigus krunti jaotada- liita, juurdepääs
krundile

Võimalikud tingimused- suunad

HOONESTUSNÕUDED

Ehitusalune pindala, hoone tüüp, FAR, koormusindeks, ehitusjoon, krundipiiridega sidumine, hoone kõrgus, avatäited, maapinna kõrgus, ± 0.00 , hoone sügavus, katusetüüp,-kalle, sokli kõrgus korruselisisus, korterite arv, katuse uugid või vintskapid, parkimine, jalgrataste parkimine, tehnoseadmete asukoht, ja nõuded

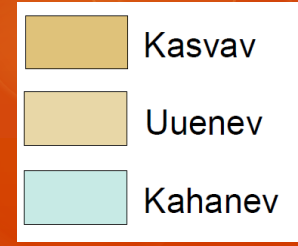
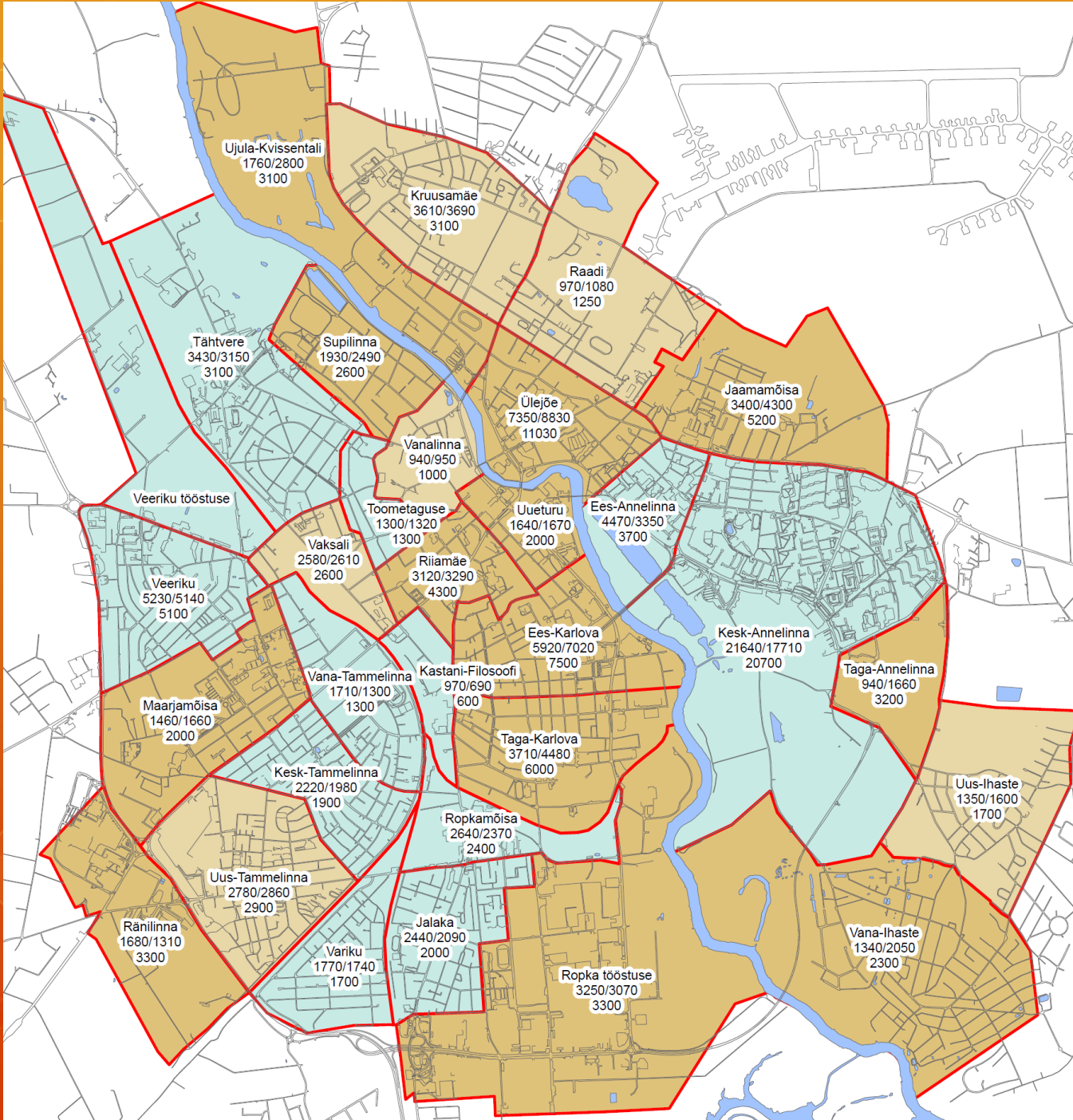
Võimalikud tingimused- suunad

TEHNOVARUSTUS

Vesi, kanalisatsioon, sademevesi, maasoojus, elekter, gaas, kaugküte, jahutus, tuuleenergia, päikeseenergia, biomassi kasutus, liitumise seosed ehitamisega

**Elanike arv
asumites:
180/230
500**

Praegune/proгноositav
Planeeritud
elamumaade lõplikul
realiseerumisel



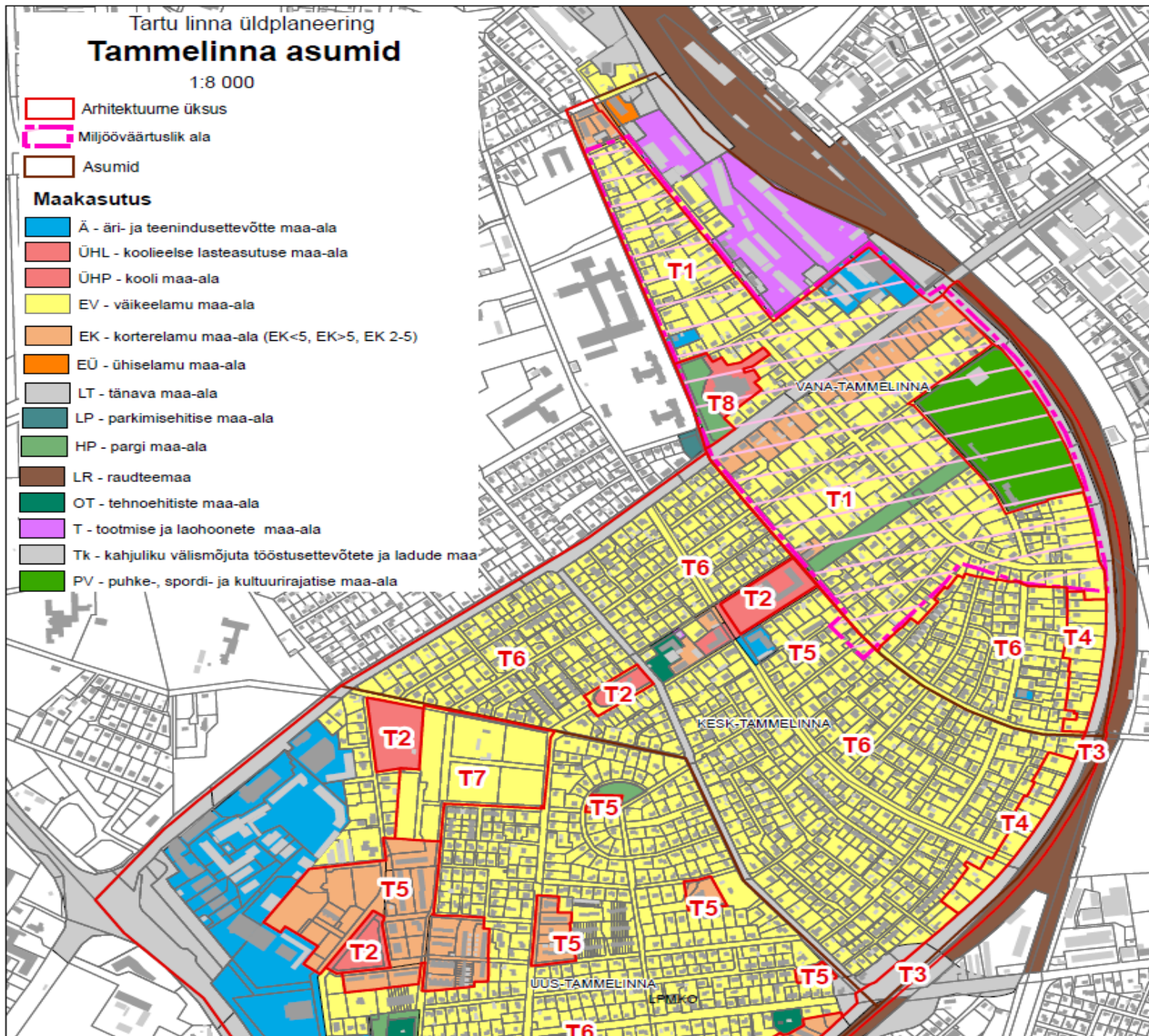
Tartu linna üldplaneering Tammelinna asumid

1:8 000

- Arhitektuurne üksus
- Miljööväärtuslik ala
- Asumid

Maakasutus

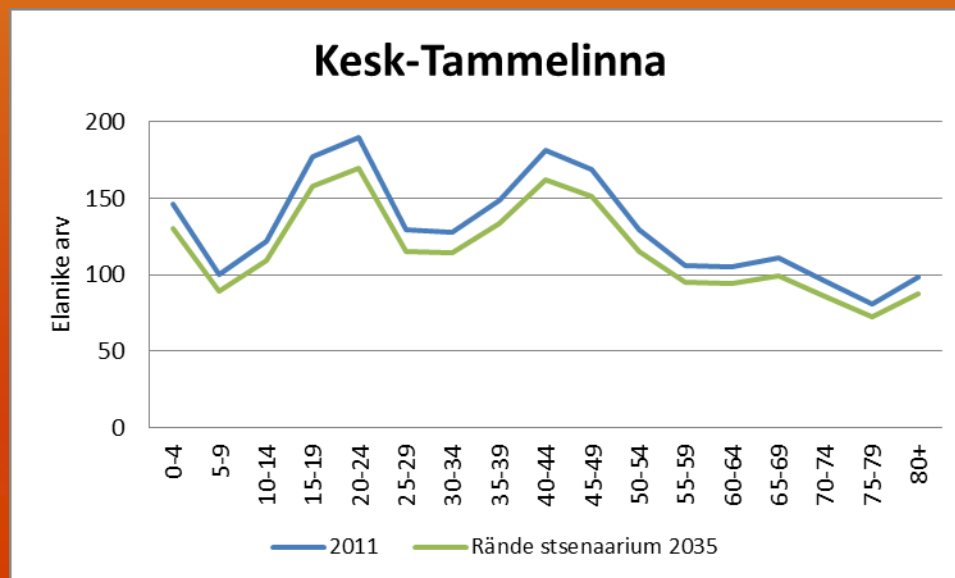
- Ä - äri- ja teenindusettevõtte maa-ala
- ÜHL - koolieelse lasteasutuse maa-ala
- ÜHP - kooli maa-ala
- EV - väikeelamu maa-ala
- EK - korterelamu maa-ala (EK<5, EK>5, EK 2-5)
- EÜ - ühiselamu maa-ala
- LT - tänava maa-ala
- LP - parkimisehitise maa-ala
- HP - pargi maa-ala
- LR - raudteemaa
- OT - tehnoehitiste maa-ala
- T - tootmise ja laohoonete maa-ala
- Tk - kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa-ala
- PV - puhke-, spordi- ja kultuurirajatise maa-ala



Kesk-, Vana- ja Uus-Tammelinna

2011. aasta rahvaloenduse järgi on Kesk-Tammelinna 2217 elanikku ning domineerivad vanusegrupid on 0-4; 15-24; 35-54. See näitab, et tegemist on väga jätkusuutliku elanikkonnaga.

Ka rände stsenaarium järgi on just need vanuserühmad domineerivad. Kuna rände stsenaarium on sarnase dünaamikaga kui 2011. aasta rahvaloendus, siis on mõlema puhul moodustub domineerivad vanusegrupid 46% kogu rahvastikust Kesk-Tammelinna. Ent rände stsenaariumi järgi on Kesk-Tammelinna elanike arv väheneb 2035. aastaks. See tähendab, et elanike arv langeb ligi 200 inimese võrra.



ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks
Tammelinna	T1 1. LINNAEHI TUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGU GA SEATUD EESMÄRK	1. Tammelinna aedlinna planeeris endistele Tammemõisa maadele 1923.a. arhitekt Edgar Johan Kuusik. Tooni annavad villa tüüpi 1-2 korteriga juugend- ja heimat-stiilis hooned. Hilisem hoonestus on nn Tähtvere tüüpi madalakaldelise katusega ja lihtsa funktsionalistliku fassaadiga. Esineb ka ühekorruselisi viilkatusega vanemaid hooneid. Hooned Tammelinna alal paiknevad tänavajoonest taanduvana. Piirkonnas on säilinud ka algupäraseid piirdeaedu. Hoonestusala moodustab tervikliku homogeense elukeskkonna, mis väärib säilitamist ja kaitsmist.

**2. MAA-
ALA
KASUTU
STINGI
MUSED**

2. Üldplaneeringus määratud väikeelamumaa juhtotstarbega maal on lubatud kuni kahekorruseliste üksikelamute ja kahe korteriga elamu/parismaja ehitamine. Väikeelamumaa krundil on juhtotstarvet toetavad otstarbed piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus-, kultuuri- ja lasteasutatus maa.

**3. NÕUDED
KRUNDISTRU
KTUURILE**

3. Kruntide jaotamisel ei tohi moodustada alla 600m² suurusega krunte, olemasolul näha kruntimine ette vastavuses sellega.

4. HOONEST USTINGI- MUSED

1. Ehitusalune pind krundil kuni 20% krundi pindalast kui krundi pindala 1200 m² ja 30% kui alla selle. Kõvakattega alad krundil võivad olla maksimaalselt kuni 30%, samas mitte suuremad kui krundi haljastatav osa.

2. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud ehitusjoont ja hoonestusstruktuuri (rütmi).

3. Hoone suurimaks kõrguseks võib olla kuni 8,5 m hoone ±0.00-st, üksikelamu räästa max kõrguseks 6m. Järgida naaberhoonestuse soklikõrgusjooni. Üldjuhul uusehitiste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast.

4. Katus: uusehituse puhul katuse tüüp vaba. , kalle 0 – 45°.

5. Katusekorruse valgustamiseks võib sõltuvalt hoone tüübist ehitada katuse uuke või vintskappe, millede kogupikkus võib olla kuni 2/5 katuseräästa pikkusest.

**5. HALJASTUS JA
HEAKORD
HOONESTUSEGA
KRUNTIDEL**

5. Sõidetava kattega osa krundist peab olema väiksem kui kompaktsed haljastatud osad. Säilitada kasvavad põlispuud. Piirded lahendada kaasaegselt, miljöösse sobivalt. Piirde kõrgus 1.2-1,5m ning järgima lähipiirkonnas olevate piirete kõrgusi. Keelatud on plankaiad.

6. PARKIMINE

6. Standardikohane (s.h jalgrataste) parkimisvõimalus tuleb lahendada hoonestusega samal krundil. Krundile võib olla üks juurdepääs. Lubatud ei ole väravate avanemine tänava poole.

7. TEHNO VÕRGU D

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada linna ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrgu baasil. Olmekanalisatsiooni sademevee suunamine on keelatud. Juhul kui sademevee eesvool on ebamõistlikult kaugel, tuleb lähtudes krundi asendiplaani lahendusest ja geoloogilistest tingimustest vajadusel projekteerida lokaalne lahendus (kogumismahuti, immutuskast või-ala). Vertikaalplaneerimise lahendusega vältida sademevee valgumine naaberkrundile. Soojusvarustuse realiseerimisel eelistada olemasolevaid infrastruktuure; kortermajade korral kasutada kaugkütet. Soojuspumpade kasutamisel jälgida, et hoonevälised seadmed oleksid paigutatud nii et tekkiv müra ei ületaks piirnorme ei omal krundil ega ka naabritele. Maa- ja päikeseenergia kasutamisel arvestada seletuskirja p..... tooduga.

ASUM	Kirjeldatavad komponendid	Maa kasutamise otstarbed. Nõuded detailplaneeringute koostamiseks ja/või projekteerimistingimuste väljastamiseks	
Tammelinn	T1	1. LINNAEHITUSLIK OLEMUS, ÜLDPLANEERINGUGA SEATUD EESMÄRK	1.
	2. MAA-ALA KASUTUSTINGIMUSED	2.	
	3. NÕUDED KRUNDISTRUKTUURILE	3.....	
	4. HOONESTUSTINGIMUSED	4.	
	5. HALJASTUS JA HEAKORD HOONESTUSEGA KRUNTIDEL	5	
	6. PARKIMINE	6.	
	7. TEHNOVÕRGUD	7.....	

KRUNDI ROHEVÄÄRTUS

Roheväärtuse meetod parandab linna eeldusi kliimamuutustega kohanemiseks, tõhustades roheline taimestiku mõju maatükkidel ja säilitades piisavalt rohelisti rajatisi. Taimestik leevendab üleujutuse ohtu, seob süsihappegaasi, jahutab tehiskeskonna kuumasaari ning suurendab linnakeskkonna meeldivust ja kasulikku mõju tervisele.

Roheväärtus arvutatakse haljasala punktisumma ja maatüki suhtena.

haljasala punktisumma

Roheväärtus = maatükk

**TABEL 4: TAOTLETAV JA
MIINIMUMTASE ERINEVATEL
MAAKASUTUSE
JUHTOTSTARVETEL**

	Maakasutus	Taotletav	Min
1	<i>Elamumaa</i>	0.8	0.5
2	<i>Ühiskondlik</i>	0.7	0.4
3	<i>Ärimaa</i>	0.6	0.3
4	<i>Tööstus</i>	0.5	0.2



Täna tähelepanu eest !