



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: HK-1-2021

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA
NÕLVAKAARE TN 18, 20 JA 22
HOONESTUSKAVA

Tellija:

Nõlvakaare tn 20 KÜ

Nõlvakaare tn 22 KÜ

CAPITAL HOME OÜ

Hoonestuskava koostas:

Paabor Projekt OÜ, Marlen Paabor

SISUKORD

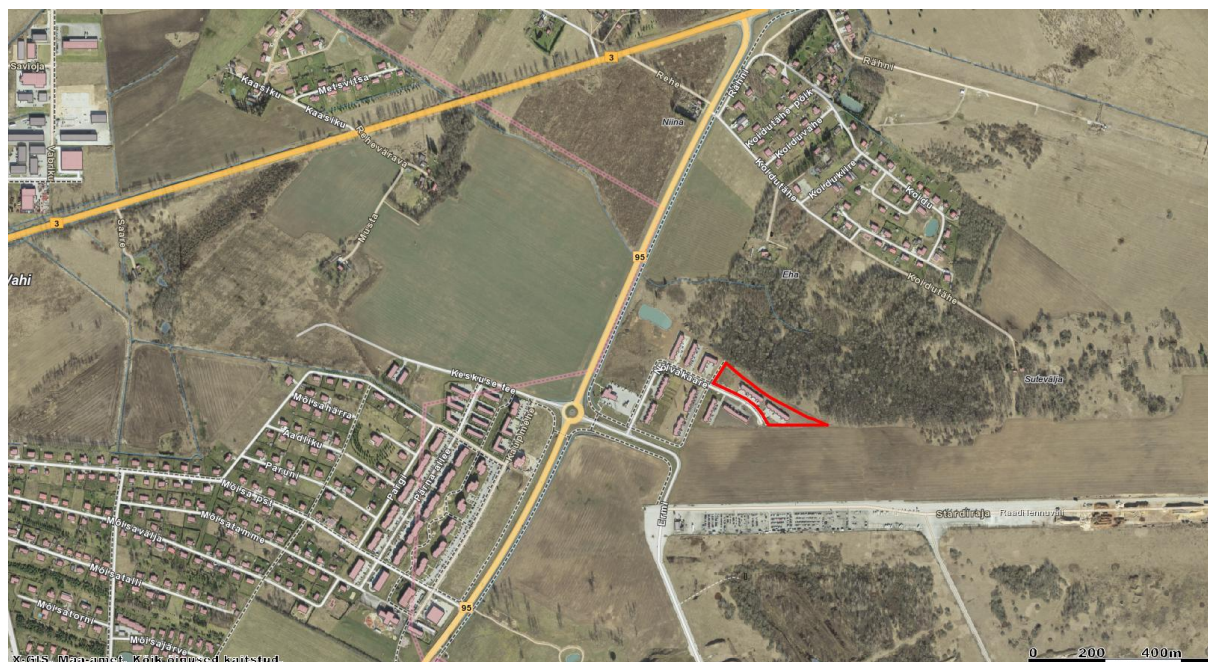
1. ÜLDOSA	3
1.1 ÜLDANDMED	3
1.2 SISSEJUHATUS	4
1.3 ALUSDOKUMENDID.....	4
2. OLUKORRA KIRJELDUS	4
3. HOONESTUSKAVA ETTEPANEK	5
3.1 MAAKASUTUS.....	5
3.2 PIIRDED	5
3.3 HALJASTUS.....	6
4. HOONESTUSKAVA RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	7

1. ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

- Projekti nimetus: Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 hoonestuskava
- Töö nr: HK-1-2021
- Tellijaja: Nõlvakaare tn 20 KÜ, Nõlvakaare tn 22 KÜ, CAPITAL HOME OÜ
- Objekti asukoht: Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22, Tila küla, Tartu vald, Tartumaa
- Töövõtja: Paabor Projekt OÜ, reg nr. 14260182
Kalda tee 8-80, 50703 TARTU
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com
- Kontaktisikud: Tellija poolt: Keio Polberg, tel. 5209784
e-post: polberg.keio@gmail.com
Töövõtja poolt: Marlen Paabor, tel. 5358 6223
e-post: paaborprojekt@gmail.com
- Maastikuarhitekt: Marlen Paabor, tehnikateaduste magister, TTÜ peeriala maastikudisain

ASUKOHASKEEM (Alus: Maa-amet)



— Objekt asukoht

1.2 Sissejuhatus

Käesolev projekt on koostatud Paabor Projekt OÜ poolt. Projekti tellijaks on korteriühistus Nõlvakaare tn 20 ja 22 ning Nõlvakaare tn 18 arendaja CAPITAL HOME OÜ. Töös on koostatud projekt Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 katastriüksustele hoonestuskava koostamiseks.

Käesoleva töö eesmärk on täpsustada Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare detailplaneeringu järgses kvartalis nr 2 haljastuse ja piirdeaedade valdkonda ning nendes üheselt mõistetava kokkuleppe sõlmimiseks krundiomanike vahel. Selleks on koostatud hoonestuskava terve kvartali kohta millega lahendatakse konsensuslikult ära aedade asetus, tüüp, kõrgus, värvus ja materjal ning haljastuse rajamise alad ja printsiibid ning võimalikud ühisalad kvartalite sees.

1.3 Alusdokumendid

Projekti koostamisel on kasutatud järgmisi materjale:

- „Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare detailplaneering“, koostanud OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 2503/16. *Kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 18.10.2017 korraldusega nr 519.*
- Geodeesia OÜ poolt aprillis 2019. a. koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. GE-1723, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Geodeesia OÜ poolt mais 2020. a. koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. GE-2256-3, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Geodeesia OÜ poolt mais 2020. a. koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. GE-1869-5, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Pilvelõhkujate OÜ poolt veebruar 2020.a koostatud „RIDAELAMU EHITUSPROJEKT“ Nõlvakaare tn 18, Tila küla, Tartu vald; töö nr: PL-01/20.
- Pilvelõhkujate OÜ poolt mai 2019.a koostatud „RIDAELAMU EHITUSPROJEKT“ Nõlvakaare tn 20, Tila küla, Tartu vald; töö nr: PL-32/19.
- Pilvelõhkujate OÜ poolt mai 2019.a koostatud „RIDAELAMU EHITUSPROJEKT“ Nõlvakaare tn 22, Tila küla, Tartu vald; töö nr: PL-31/19.
- Maa-ameti kaardid (www.maaamet.ee).

2. OLUKORRA KIRJELDUS

Tartu Vallavalitsus kehtestas 18.10.2017 korraldusega nr 519 Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare detailplaneeringu. Planeeringu koostamise eesmärgiks oli vastavalt algatamise korraldusele kehtiva Tartu valla lõunaosa (IV etapi) detailplaneeringu muutmine. Nõlvakaare detailplaneeringuga nähti ette ärimaade asemel äri- ja elamumaad. Osaliselt muudeti krundistruktuuri. Lisaks anti lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnoorkudega varustamisele. Nõlvakaare detailplaneeringuga määrati muuhulgas ka kvartalite jaotus. Detailplaneeringu põhijoonise järgi moodustavad käesoleva töö objektiks olevad Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 katastriüksused kvartali nr 2.

Nõlvakaare detailplaneeringust tulenevad tingimused haljastusele:

Hoonestusest, parkimisaladest ja juurdepääsuteedest vabad pinnad tuleb haljastada. Elamukruntide haljasalade kavandamisel tuleb järgida, et haljasala osakaal moodustaks krundist vähemalt 20% ja sellest vähemalt pool peab olema kompaktne haljasala. Kompaktsed haljasalad ühenda ühte kvartalisse jäävatel kruntidel. Haljasalast vähemalt 5% peab olema kõrghaljastatud. Ärimaa kruntidel peab haljastusega kaetud ala osakaal olema minimaalselt

samuti 20%, sellest 5% kõrghaljastust. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Kruntide nr 2 ja 3 Nõlvakaare tänava poolsele alale on ette nähtud ca 20 m laiuse roheline puhverala rajamine (poolkõrge ja kõrge lisahaljastus). Puhverala haljastuses kasutada nii okas- kui lehtpuu ja põõsaliike, et puhverala täidaks oma funktsiooni igal aastaajal ja erinevas kõrguspunktis.

Nõlvakaare detailplaneeringust tulenevad tingimused piirete rajamisele:

Planeeritud elumaa kruntidele iga krundi osas eraldi piirdeid rajada pole lubatud, küll võib ala piirata ühe kvartali piires, ka osaliselt (nt kruntide nr 5-10 osas projekteeritud Idaringtee poolt). Piirde kõrgus on lubatud kuni 1,5 m ja piire peab kokku sobima hoone arhitektuuriga. Ärimaa kruntidele on piirete rajamine keelatud. Piire on lubatud rajada ärimaa kruntide osadele, kuhu võib osutada vajalikuks juurdepääsu takistamine.

Käesolevaks hetkeks on vahetus läheduses rajatud nii katastriüksuste piiridele kui ka bokside vahele piirdeaedu ning piirkonna elanikud eelistavad iga krundi osas eraldi piirdeaedu, et oleks tagatud privaatsem välisruum ja turvalisus (eelkõige lemmikloomade ja väikelaste omasoodu liikumiste piiramiseks).

Nõlvakaare tänava mõned ridaelamute elanikud on pöördunud oma sooviga detailplaneeringu järgsete piirdeaedadega seonduvate keeldude tühistamiseks Tartu Vallavalitsuse poole esitades vallavalitsusele ettepaneku detailplaneeringu osaliseks tühistamiseks (piirdeaedade osas). Tartu Vallavalitsus detailplaneeringu osalist tühistamist ei soovitanud, kuna nõnda kaob ära ka sisuline regulatsioon antud teemas. Tartu Vallavalistus pakkus probleemi lahendamiseks variandi, et Nõlvakaare detailplaneeringu järgselt on võimalik täpsustada kvartalite kaupa ehitustingimusi läbi hoonestuskava koostamise.

3. HOONESTUSKAVA ETTEPANEK

3.1 Maakasutus

Kvartalisisest maakasutust on kujutatud hoonestuskava ettepaneku illustratiivsetel joonistel. Hoonestuskavaga on jagatud Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 katastriüksustel ridaelamuid ümbritsevad maa-alad kolmeks eraldi tsooniks: parkla ehk autoliikluse ala, avalikus kasutuses haljasalad ja privaatsest kasutatavad haljasalad. Autoliikluse tsoonis asuvad parkla, prügikastid ja jalgrataste parkla alad. Nimetatud alad on iga ridaelamu jaoks eraldiseisvad ja ainult enda ridaelamubokside omanike kasutuses. Igale boksidele on ette nähtud 2 parkimiskohta, igas parklas on minimaalne parkimiskohtade arv 24, sh Nõlvakaare tn 22 parklas on parkimiskohtade nõutud miinimumist suurem – seal on kokku 29 kohta. Avalikus kasutuses haljasala tsoonis on lubatud kõikide kvartali elanike viibimine ning piiramatult liikumine. Privaatses kasutuses haljasala tsoonis on kõikide kvartali elanike liikumine piiratud ning iga ridaelamuboksi omanikul on ette nähtud oma kasutusala privaatsest kasutatava haljasala tsoonis. Kasutusala asukohad on määratud arendaja poolt ja sellekohane skeem on olnud notariaalsel ostu-müügi tehingu lisa.

3.2 Piirded

Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 katastriüksustele on käesoleva hoonestuskava alusel lubatud rajada piirdeaedu lisaks kvartalit piiravatele piirdeaedadele, mis on nimetatud Nõlvakaare detailplaneeringus, ka kvartalisiseselt. Kõik lubatud piirdeaedade asukohad on näidatud hoonestuskava illustratiivsetel joonistel. Kvartalis on lubatud kasutada piiretena metallist paneelaedu (vt foto 1) ning erandjuhul ka puidust plankaeda katastriüksuste põhjapoolsetel piiridel, kuna vahetusse lähedusse on planeeritud rajada Tartu linna idapoolne ringtee. Lubatud

on rajada katastriüksuse piiridele ja privaatse kasutusega haljasala eraldamiseks avalikust metallist paneelaedu kõrgusega 1230 mm ja erandjuhul puidust plankaedud kõrgusega 2 m. Samuti on lubatud kahe boksi kasutusvalduse vahelisele piirile rajada metallist paneelaedu kõrgusega 1230 mm. Kõikide aedade toonina on lubatud kasutada tumehalli. Puidust 2 meetri kõrguse plankaaia eesmärk on eelkõige liiklusest tuleneva müra summutamine, seega on plankaaia võimalik rajamine kõne all siis, kui Tartu idapoolse ringtee ehitusega alustatakse ning tee projektiga müratõkkeseinu ei rajata. Privaatselt tsoonist tänavamaale sujuvamaks liikumiseks on kvartalit ja privaatse kasutusega haljasala ümbritsevasse metallist piirdeaeda lubatud rajada ka jalgvärvad (laiusega 1000 mm ja kõrgusega 1230 mm). Jalgvärvade toonina on lubatud kasutada tumehalli. Jalgvärvade lubatud asukohad on kujutatud hoonestuskava illustratiivsetel joonistel.



Foto 1. Lubatud metallist paneelaia visuaal
(Door Build OÜ)

3.3 Haljastus

Haljastuse rajamise üldised nõuded:

- Haljasalast vähemalt 5% peab olema kõrghaljastatud.
- Ridaelamute ümbrus peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Haljastuse rajamisel peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis.
- Metallist piirdeaedade äärde on lubatud rajada kinnistu piiridel elupuuhekk kõrgusega kuni 5 m kinnistute põhjapoolses küljes, mis jääb planeeritud jalgte suunal, kuni 1,5 m kõrgusega hekid teistele väliskülgedele ja kasutusala vahelistele vaheaedade äärde elupuuhekk kõrgusega kuni 1,23 m ehk vaheaiaga sama kõrgusega. Heki lubatud asukohad on kujutatud hoonestuskava illustratiivsetel joonistel.

Avalikus kasutuses haljasala piirkondades kehtivad järgmised nõuded haljastuse rajamisel:

- Lubatud on haljastuses kasutada nii okas- kui lehtpuid ja erinevaid põõsaliike, et haljasala täidaks oma funktsiooni igal aastaajal ja erinevas kõrguspunktis.
- Avalikul haljasalal haljastuse maksimaalset kõrgust hoonestuskavaga ei määrata.

- Konkreetseid haljastuse asukohti hoonestuskavas ei määratleta. Kõrg- ja madalhaljastuse rajamisel on soovituslik kaasata sobivate asukohtade leidmiseks aednik või maastikuarhitekt.
- Avalikule haljasalale on soovituslik rajada eelkõige lehtpuid, et oleks tasakaalustatud okaspuude ülekaal elupuuehki näol ja et oleks silmailu värvide näol nii kevadel kui ka sügisel. Näiteks sobivad piirkonda sirelid, pihlakad kui ka viirpuu hekk parklat ja haljasala eraldama. Joonistel on näidatud Nõlvakaare tn 20 katastriüksuse ja parkla vahele viirpuu hekk korteriühistu elanike soovil. Samuti on lubatud soovi korral rajada viirpuu hekk parkla ja haljasala vahele ka Nõlvakaare tn 18 ja 22 korteriühistute poolt.

Privaatselt kasutavate haljasalade piirkondades kehtivad järgmised nõuded haljastuse rajamisel:

- Lubatud on haljastuses kasutada nii okas- kui lehtpuid, et haljasala täidaks oma funktsiooni igal aastaajal ja erinevas kõrguspunktis.
- Kahe ridaelamuboksi vahelise piirdeaia äärde on lubatud hekitaimedena kasutada elupuud. Heki lubatud maksimaalne kõrgus on 1,23 m. Soovituslik hariliku elupuu sort, mida kasutada hekis on *Brabant*.
- Kogu privaatselt kasutatava haljasala ulatuses on lubatud vabalt rajada haljastust kõrgusega kuni 1 m.

4. HOONESTUSKAVA RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Hoonestuskava eesmärgiks on pakkuda ühiselt mõistetav lahendus välisruumi kasutamisele ja tsooneringule Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 katastriüksustel. Käesolev hoonestuskava annab juhised tulevikuks kui näiteks tekib soov ridaelamuid ümbritsevat ala haljastada või piirdeid rajada. Hoonestuskava ei määratle mis ajaks hoonestuskava järgne lahendus rajatud peab olema ning ei kohusta mitte ühtegi kinnisvara omanikku Nõlvakaare tn 18, 20 ja 22 katastriüksustel nimetatud haljastustöödega alustamaks. Samuti on lubatud haljastustöid ja piirdeaedu kvartalisiseselt erinevatel aegadel rajada, st tööd ei pea toimuma üheaegselt kõigil katastriüksustel. Iga ridaelamuboksi tagaaeda on lubatud rajada välispiirile ka üks jalgvärv, kes seda sinna rajada ei soovi, võib sellest keelduda. Kui tulevikus peaks siiski tekkima soov jalgvärava suhtes, siis seda on lubatud ka hiljem iseseisvalt rajada.

Kõikide avalikus kasutuses haljasaladel kehtib reegel, et valitud haljastuslahendusega peavad nõus olema vähemalt 51% ridaelamuboksides omanikest, st avalikule haljasalale haljastuse rajamisel piisab iga ridaelamuboksi puhul minimaalselt 7 omanike nõusolekust. Privaatselt kasutatavatel haljasaladel peab heki rajamisel arvestama vaid hoonestuskavas määratud maksimaalsete lubatud kõrgustega.