



Paabor Projekt OÜ

Reg nr: 14260182

Kalda tee 8-80

50703 TARTU

Tel: +372 5358 6223

E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: HK-1-2020

TARTU MAAKOND, TARTU VALD, TILA KÜLA

NÕLVAKAARE TN 7 JA 9

HOONESTUSKAVA

Tellija: Nõlvakaare tn 7 KÜ

Nõlvakaare tn 9 KÜ

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
5. KOOSKÕLASTUSED JA KAASAMINE	TÕRGE! JÄRJEHOIDJAT POLE MÄÄRATLETUD.

1. ÜLDOSA

1.1 Üldandmed

Projekti nimetus: Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare tn 7 ja 9 hoonestuskava
Töö nr: HK-1-2020
Tellija: Nõlvakaare tn 7 KÜ, Nõlvakaare tn 9 KÜ
Objekti asukoht: Nõlvakaare tn 7 ja 9, 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: Grettel Haak, tel. 5552 3449
e-post: grettel.haak@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 Nõlvakaare tn 7 ja 9 korteriühistud. Töös on koostatud projekt Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare tn 7 ja 9 katastriüksustele hoonestuskava koostamiseks.

Käesoleva töö eesmärk on täpsustada Tartu vallas Tila külas Nõlvakaare detailplaneeringu järgses kvartalis nr 3 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.*
- Kagu geodeesia OÜ poolt septembris 2018. a. koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. 18T077, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Geodeesia OÜ poolt augustis 2019. a. koostatud geodeetiline alusplaan (töö nr. GE-1868, koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis);
- Pilvelõhkija OÜ poolt 2018.a koostatud „RIDAELAMU EELPROJEKT“ Nõlvakaare tn 7, Tila küla, Tartu vald; töö nr: PL-44/18.
- Wood NDT OÜ poolt 2018.a koostatud „Ridaelamu ehitusprojekt“ Nõlvakaare 9, Tila küla, Tartu vald, Tartumaa (79601:001:0120); töö nr EP 121218.
- Tartu vallavanema J. Lauri kiri 24. aprill 2020.
- 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 tehnovõrkudega varustamisele. Nõlvakaare detailplaneeringuga määrati muuhulgas ka kvartalite jaotus. Detailplaneeringu põhijoonise järgi moodustavad käesoleva töö objektiks olevad Nõlvakaare tn 7 ja 9 katastriüksused kvartali nr 3.

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 elamumaa 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 juba ka katastriüksuste piiridele rajatud 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 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

Kvartalisest maakasutust on kujutatud hoonestuskava ettepaneku illustratiivsel joonisel. Hoonestuskavaga on jagatud Nõlvakaare tn 7 ja 9 katastriüksustel ridaelamuid ümbritsevad maa-alad kolmeks eraldi tsooniks: parkla ehk autoliikluse ala, avalikus kasutuses haljasalad ja privaatset kasutatavad haljasalad. Autoliikluse tsoonis asuvad parkla, prügikastid ja jalgrataste parkla alad. Nimetatud alad on kummagi ridaelamu jaoks eraldiseisvad ja ainult enda ridaelamubokside omanike kasutuses. Igale boksidele on ette nähtud 2 parkimiskohta, st Nõlvakaare tn 7 parklas on parkimiskohtade arv 24 ja Nõlvakaare tn 9 parklas on parkimiskohtade arv 28. Avalikus kasutuses haljasala tsoonis on lubatud kõikide kvartali elanike viibimine ning piiramatut liikumist. Privaatset kasutuses haljasala tsoonis on kõikide kvartali elanike liikumine piiratud ning iga ridaelamuboksi omanikul on ette nähtud oma kasutusala privaatset kasutatava haljasala tsoonis.

3.2 Piirded

Nõlvakaare tn 7 ja 9 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 illustratiivsel joonisel. Kvartalis on lubatud kasutada piiretena vaid metallist paneelaedu (vt foto 1 ja 2). Lubatud on kahe erineva kõrgusega piirdeaiad – katastriüksuse

piiridele ja privaatse kasutusega haljasala eraldamiseks avalikust on lubatud rajada metallist paneelaedu kõrgusega 1230 mm ja privaatse kasutusega haljasalal, kahe boksi kasutusvalduse vahelisele piirile, on lubatud rajada metallist paneelaedu kõrgusega 1030 mm. Paneelaedade toonina on lubatud kasutada tumehalli. Privaatsest 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 illustratiivsel joonisel.



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



Foto 2. 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 madalhaljastust. 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.
- Krundi piiridele lubatud 1,2 m kõrguste metallist piirdeaedade äärde on lubatud rajada elupuuhekk kõrgusega kuni 1,5 m. Heki lubatud asukohad on kujutatud hoonestuskava illustratiivsel joonisel.

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 elupuuheki näol ja et oleks silmailu värvide näol nii kevadel kui ka sügisel.

Privaatselt kasutatavate 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 hekki rajada vaid hoonestuskava joonisel näidatud ulatuses (5 - 6,2 m veranda/terrassi äärest). Heki lubatud maksimaalne kõrgus on 1 m.
- Hoonestuskava joonisel näidatud heki rajamise keelualale on keelatud heki rajamine naaberalale päikesevarju tekkimise vältimiseks.
- 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 tsoneeringule Nõlvakaare tn 7 ja 9 katastriüksustel. Käesolev hoonestuskava annab juhised tulevikuks kui 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 7 ja 9 katastriüksustel nimetatud haljastustöödega alustamaks.

Kõikide avalikus kasutuses haljasaladel kehtib reegel, et valitud haljastuslahendusega peavad nõus olema vähemalt 51% ridaelamubokside omanikest, st avalikule haljasalale haljastuse rajamisel Nõlvakaare tn 7 puhul piisab 7 ridaelamuboksi omanike nõusolekust ning Nõlvakaare tn 9 katastriüksusel piisab 8 ridaelamuboksi omanike nõusolekust. Privaatselt kasutatavatel haljasaladel peab taimevalikul arvestama vaid hoonestuskavas määratud maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 1 m.