

**TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND**

**JAAMAMÕISA LINNAOSA KORRUSELAMUTE  
ELAMUGRUPI  
PARKIMISTINGIMUSTE LAIENDAMINE**

**ESKIISPROJEKT**



**KOOSTAS: LIISA UNT  
KONTROLLIS: MATI RAAMAT  
URMAS AHVEN**

**Töö nr GoP-14509**

**TARTU 2010**

## 1. Sissejuhatus

Käesolev projekt on koostatud Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas ning selle koostamise põhjuseks on vajadus teha midagi ära linnaosa parkimisprobleemide lahendamiseks. Linnavalitsuse poole on pöördunud mitmed korteriühistud ja korteriomaniikud sarnase küsimusega, kuhu saaks rajada täiendavat parklat. Ükshaaval vastates tekib risk, et kaob ala tervikpilt ja parkimismure varjutab mu avaliku ruumi nõudluse. Ühel hetkel võime jõuda tõdemuseni, et lisaks majadele, tänavatele ja parklatele polegi enam midagi.

Käesolev töö näitab, kuhu ja millises mahus on veel mõeldav parklate rajamine linnaosas. Parklate täpne kuju ja mahutavus tuleb aga lahendada eraldi tööprojektidega.

Projekt käsitleb Tartu linnas Jaamamõisa korruselamute elamugrupi territooriumi heakorrastamist parkimisala laiendamise ja jalgteede asukoha korrastamise osas. Heakorrastamise projektiga määratakse ära parkla laienduse maa-ala, parkimise põhimõtted, likvideeritav ja soovitatavalt rajatav uushaljastus ja sademevee torustiku põhimõtteline lahendus.

Projekti koostamisel on arvesse võetud 1996. a kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringut, 2003.a kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Eesti projekteerimisnorme EVS 843:2003 ja Ilmar Pihlaku poolt 2005. a koostatud eksperthinnangut eesti standardi EVS 843:2003 linnatänavad parkimise osa Tartu linnale sobivuse kohta. Arvestades detailplaneeringu koostamise aega ja autostumise taseme kiiret tõusu, on parkimislahendust kohandatud tänapäeva nõuetele vastuvõetavamaks arvestades siiski detailplaneeringu põhimõtteid.

Lääne 11A krundile on vabaõhu mängu- ja spordiväljakute teemaplaneeringuga kavandatud linnaosa teenindav mänguväljak. Kuna krunt on üsna suur tuleks sellel alal näha ette mängimisvõimalusi väikelastest (liivakast/ronila/liumägi) noorukiteni (palliplats/rularambid).

## 2. Parkimiskohtade arvutus ja paigutus

Projekteeritav ala paikneb Jaamamõisas hõlmates 1960. -1990. aastatel ehitatud 5 korruseliste korterelamute gruppi.

Juurdepäas elurajoonile toimub Põhja puisteelt, mis on alates ala keskel asuvast ringteest sisuliselt välja ehitamata ning väga halvast seisukorras.

Alal asub 17 kortermaja ning kaks ärihoonet, millest üks on endine kauplus ja teine endine ühissaun (praegu mõlemad kasutuseta). Põhja pst 10 krundil toimib väike esmatarvete pood. Kolme kortermaja eraldab teistest põhitänavana planeeritud Põhja puistee, mis praegu on sisuliselt tupiktänav. Kuna pikas perspektiivis on tänav kavandatud Tartu ringteed linna keskusega ühendavaks puutujasuunaliseks põhitänavaks ei ole mõttekas selle tänava koridori kavandada ei parkimiskohti ega täiendavaid juurdepääse.

Ala on hoonestatud arvestusega, et autode parkimine toimub valdavalt hoonetegrupist läände jäävas garaažikompleksis. Elanikkonna vahetumise tõttu ja kuna kortereid ja eraldiseisvaid garaažibokse ei ole olnud võimalik omavahel püsivalt siduda ei toimi esialgne idee tänapäeval. Kuigi garaažid on aktiivses kasutuses ja piirkonda pole peale lasteaiat lisandunud ühtegi parkimist suurendavat objekti on parkimiskohtade puudujääk elamute läheduses siiski väga suur. Selle põhjuseks on ilmselt autostumise taseme suur tõus.



Alale on varem planeeritud parkimisala Lääne 2 krundi detailplaneeringuga Lääne 2A krundile (24 kohta) ja Tüve tänava pikenduse rekonstrueerimise projektiga Lääne tänava maale (18 kohta). Enne linnaossa uue lasteaia ehitamist tegutses Põhja pst 25 krundi taga tasuline parkla, mille asendamiseks rajati 2007. a kõige lihtsamate vahenditega samuti tasuline parkla Tüve tänavast põhjas Põhja pst 13 krundile. Parkla on projekteeritud 150 kohalisena kuid ajutisena (ilma sademevee süsteemi ja kõvakatteta) on see lubatud ja rajatud 100 kohalisena.

Kokku on elamugrupis 1185 korterit ning ligikaudu 2500 elanikku. Vastavalt I. Pihlaku eksperthinnangule on äärelinnas asuvate olemasolevate korterelamute normatiiviks 0,7-0,9 parkimiskohta korterile. Antud juhul siis 830-1070 parkimiskohta. Autostumise taseme ja elanike arvu alusel arvatuna on ala autode arvuks samuti ca 830 autot. Arvutades parkimismnormi hoonete kaupa on vajalik kohtade arv 987 kuid olemasolevaid parkimiskohti hoonete ümber on 372 (sh 100 kohta tasulises parklas). Lisaks kasutatakse aktiivselt tänavamaal parkimist. Loendushetkel (03. juuni.2010.a kell 20.00-20.30) oli tänavate äärde pargitud 166 autot. Töö koostamisel on jäetud arvestamata lähedal asuvate garaažide võimalused, kuna nende kasutuse üle ei ole täit arusaamist ei korteriühistutel ega linnavalitsusel.



### **Pildid olukorrast projektalal**

Joonisel 2 on esitatud analüüs haljastuse osakaalu kohta. Jooniselt on näha hoonestuse ja haljastuse osakaal ja rajatavate parklate pind. Piiripealselt on võimalik projektlahendusega tagada linna üldplaneeringus esitatud haljastuse osakaalu nõue.

**Uued parkimisalad on kavandatud järgmiste põhimõtete alusel:**

Esmalt on võimalusel kavandatud parkimise laiendamise võimalused krundil ja kasutatud selleks seni konkreetse kasutuseta või ilma väärtusliku haljastuseta alasid.

Juhul kui parkimiskohti krundile mahutada pole võimalik on neid kavandatud munitsipaalmaale - need kohad on tinglikult määratud ühistute kasutusse (vt jaotust põhijooniselt ja tabelist 1).

haljasaladele ette nähtud uutel parkimisaladel on parkimiskoha pikkuseks võetud 4.5 meetrit (nii säilitatakse haljasala pinda ja vähendatakse asfalteeritava(kanaliseeritava) ala pinda - sellistel puhkudel tuleb parkla projekteerida madaldate äärekiviga).

Ruumi paremaks kasutamiseks on osa parklatest kavandatud kitsama läbisõidutee (6.0 m) ja laiemate parkimiskohtadega (2.7 m).

Et tagada ohutu liiklemine kvartalisestel juurdepääsudel (ilma nimeta tänavaalad ja liiklemiseks ette nähtud alad ühistute maadel) on soovitatav rakendada parkla või õueala liikluskorraldust.

Õueala liikluskorralduse tagamiseks tuleb sel juhul projekteerida füüsilised liikluse rahustamise meetmed.

Põhja pst 25 ja 17 kruntidele ei ole ei krundile ega krundi lähedusse võimalik parklaid laiendada. Samuti pole võimalik pea ühelgi alal asuvatest kruntidest parkimist normatiivselt lahendada – sellest tulenevalt on vajalik Põhja pst 16 krundil asuva tasulise parkla säilitamine ja selle heakorra taseme tõstmine ning turvalisuse tagamine.

**Parkimine tänavamaal on kavandatud järgnevate põhimõtete alusel:**

Kuna normikohast parkimiskorraldust koos normaalse elukorraldusega (haljastus, mänguruum, jäätmemajandus, kergliiklusruum) pole võimalik antud alale tagada ei saa parkimist tänavamaal keelustada, kuigi see raskendab tänavate hooldamist.

Põhijoonisel on kollase joonega tähistatud alad, kus parkimise keelustamine ohutuse tagamiseks on vajalik.

Tänavate nõuetekohase hoolduse tagamiseks tuleks tänavate rekonstrueerimise käigus kaaluda parkimise reguleerimist, kas kuupäevalise või nädalapäevalise keelustamise teel (nädalavahetusel ainult ühel pool tänavat nädala sees mõlemal pool, paaris ja paaritu kuupäeva süsteem vms).

Jätkuvalt on tänavamaal võimalik parkida ca 150 autol, mis on arvestatav ja vältimatult vajalik osa parkimiskohtade normatiivi tagamiseks. Juhul kui soovitakse keelustada parkimine kogu tänavamaal tuleb Põhja pst 16 krundile rajada minimaalselt 300 kohaline parkimismaja.

**Kergliikluse sujuvuse eesmärgil on:**

Täiendatud ala jalgteede võrku.

Projekti põhijoonisel on näidatud jalgrattahoidlate asukohad. Hoidlad on rajatud munitsipaalmaale kuid nende haldamine peaks toimuma neid kasutavate ühistute poolt. Soovitav on jalgrattahoidlad rajada hoonena, mis on lukustatav. Ühes rattahoidlas on ruumi ca 18 jalgrattale, täpne kohtade arv sõltub jalgrataste kinnituse tüübist ja rataste paigutusest.

**Tabel 1. parkimiskorraldus alal**

| Krunt                                   | Loendus- ka suvaliselt pargitud autod krundil | Kohti olemas krundil* | Neist säilib | Juurde kavandatud (avalikud) | Pärast rakendamist | Normi- kohane (*0,8) |
|---|---|-----------------------|--------------|------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lääne 1 – 90 korterit                   | 17  | 20** + 18             | 38           | (19)                         | 57                 | 72                   |
| Lääne 3 – 90 korterit                   | 26  | 28                    | 21           | 18 (24***)                   | 63                 | 72                   |
| Lääne 4 – 75 korterit                   | 3   | 9                     | 2            | 17 (15)                      | 34                 | 60                   |
| Lääne 5 – 75 korterit                   | 2   | 3                     | 3            | 10 (19)                      | 32                 | 60                   |
| Lääne 6 – 75 korterit                   | 4   | 13                    | 13           | 10 (24)                      | 47                 | 60                   |
| Lääne 7 – 60 korterit                   | -   | -                     | -            | 31 (10)                      | 41                 | 48                   |
| Lääne 9 – 60 korterit                   | 12  | 7                     | -            | 10 (22)                      | 32                 | 48                   |
| Lääne 11 – 45 korterit                  | -   | -                     | -            | 12                           | 12                 | 36                   |
| Lääne 13 – 90 korterit                  | -   | -                     | -            | (18***)                      | 18                 | 72                   |
| Põhja pst 2 – 60 korterit               | 5   | 4                     | -            | 9(20)                        | 29                 | 48                   |
| Põhja pst 2A – ärimaa hoone ca 80m2     | 20  | 14                    | 14           | 4                            | 18                 | 2                    |
| Põhja pst 4 – 90 korterit               | 29  | 6 + 22                | 28           | 10 (4)                       | 42                 | 72                   |
| Põhja pst 8 – 60 korterit               | 13  | 27                    | 27           | 6 (6)                        | 39                 | 48                   |
| Põhja pst 10 – 45 korterit              | 6   | 10                    | 10           | 12                           | 22                 | 36                   |
| Põhja pst 12 – ärimaa kauplus ca 1100m2 | -   | 15                    | 15           | 17                           | 32                 | 37                   |
| Põhja pst 14 – 45 korterit              | -   | -                     | -            | (5)                          | 5                  | 36                   |
| Põhja pst 17 – 75 korterit              | 22  | 30                    | 30           | -                            | 30                 | 60                   |
| Põhja pst 25 – 75 korterit              | 18  | 20                    | 20           | -                            | 20                 | 60                   |
| Põhja pst 31 – 75 korterit              | 18  | 20                    | 20           | 10 (11)                      | 41                 | 60                   |
| Põhja pst 16                            | 9   | 100                   | 100          | 50***                        | 150                |                      |
| Jaama 78A (liiklusmaa krunt)            | -   | -                     | -            | 25                           | 25                 |                      |
| tänavamaad                              | 166   |                       |              |                              | ca 150             |                      |
| <b>kokku</b>                            | <b>370</b>                                    | <b>366</b>            |              | <b>448</b>                   | <b>ca 940</b>      | <b>987</b>           |

\* - arvestatud on kohti, mida üldtunnustatud tava järgi parkimiskohaks peetakse (pole viltusel nõlval, liivakastis, prügikasti ees, lillepeenras, jne). Plussiga (+) lisatud parkimiskohad, mis ühistu on rajanud munitsipaalmaale.

\*\* - väga suurte mööndustega - parkimisala välja ehitamata

\*\*\* - varem kavandatud

### **3. Tehnovõrgud**

**NB! Käesoleva projektiga ei projekteerita uusi tehnovõrke, vaid näidatakse nende võimalik asukoht plaanil. Tehnovõrkude rajamiseks tuleb eelnevalt koostada tööprojektid vastavat registreeringut omava ettevõtte poolt.**

#### **3.1 Elekter**

Parklate alla jäävad 0,4 ja 10 kV jõukaablid tuleb paigaldada lõhestatud torudesse vähemalt 1m sügavusele tulevase parkla pinnast. Torude paigaldamisel tuleb jälgida, et toru pikkus oleks suurem kui parkla katte (sh äärekivi) pikkus.

Parkla laienduse tööprojektis tuleb OÜ Jaotusvõrk Lõuna piirkonnaga kooskõlastada parklate alla jäävate võimalike reservtorude vajadus, arv ning paiknemine.

Enne tööprojektide koostamist tuleb kõik parklate alla jäävate kaablite asukohad ja sügavused täpsustada surfimise teel. Kui tekib vajadus ümber paigutada Eesti Energia OÜ-le Jaotusvõrk kuuluvaid elektripaigaldisi, lahendatakse ümberpaigutamisega seotud küsimused eraldi elektriprojektiga.

#### **3.2 Tänavavalgustus**

Parklate projekteerimise käigus tuleb lahendada ka nende nõuetekohane valgustus.

#### **3.3 Sademevesi**

Töö koostamiseks taotleti AS-lt Tartu Veevõrk tehnilised tingimused sademeveesüsteemi projekteerimiseks (vt lisa 1). Vastavalt nendele tingimustele tuleb läbi viia edasine projekteerimine.

Töös esitatud lahendus jälgib alal kehtiva Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringu lahendust. Eesvooluks ala sademeveetorustikele on Põhja pst olemasolev sademeveetorustik. Torustikud on kavandatud sõiduteede alla.

Tänavatorustik tuleb dimensioneerida valgala vooluhulga järgi, vähim lubatud läbimõõt on De 200. 10- ja enamakohalistele parklatele tuleb projekteerida õlipüüdurid.

Oluline on jälgida nõuet, et tööde etappideks jagamisel tuleb alustada eesvoolu suunduvatest peatorustikest.

Projekti põhijoonisele on kantud sademeveetorustiku võimalik paiknemine ja ühenduskoht eesvooluga. Õlipüüdurite asukohad, maht ja tööpõhimõtted (ülevooluga või mitte) tuleb lahendada tööprojektides, mis on koostatud vastavat registreeringut omava ettevõtte poolt.

## 4. Haljastus

Tartu Linna üldplaneering näeb roheline võrgustiku tagamise tingimusena ette, et olemasolevates korruselamutega asumites tuleb otstarbeta haljasmaadele leida kasutusfunktsioon, mis säilitaks need rohelistena. Parklate suurendamine haljasmaade arvelt võib toimuda eelkõige väheväärtusliku haljasala (üksnes muruga kaetud, tehnovõrkudega hõivatud tänavate äärsed killustatud alad) arvelt. Planeeritava hoonestuse majadevaheliste haljasalade kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5m<sup>2</sup> ühe hoonealuse ruutmeetri kohta.

Hetkel on kompaktsemate haljasalade ja hoonete aluse pinna suhe 2,8m<sup>2</sup> haljastust 1m<sup>2</sup> hoone kohta. Rajatava uushaljastuse võimalikud asukohad on toodud põhijoonisel. Kuna rajatakse ca 7000 m<sup>2</sup> asfaldipinda tuleb haljastust kavandada nii palju kui võimalik. Haljastuses kasutada nii leht- kui okaspuid nii üksikult kui grupiti ning põõsaid nii koos kõrghaljastusega kui omaette gruppidena. Liigiline valik olgu võimalikult mitmekesine. Haljastuse kavandamisel arvestada ülekäikudel ja ristmikel nähtavuse tagamise vajadusega ning sobiva kaugusega hoonetest ja tehnovõrkudest.

Vajalik on säilitada Põhja puistee ja olemasolevate kortermajade vaheline haljasriba ning täiendada seda madal ja kõrghaljastusega. Ühtlasi on soovitatav Lääne tänava äärse puuderea uuendamine, kuid ehk mitte enam paplitega vaid nt roheline lepp, arukask, pooppuu, lehis, kurdlehine roos, viirpuu liigid.

Säilivaid haljasalaid tuleb järjepidevalt hooldada. Haljasalade kasutus ei pea piirduma nende vaatamisega. Haljasaladele võib rajada puhke- ja mänguplatse, erinevaid peenraid ja kooslusi.

Liigirikkuse ja mitmekülguse tagamiseks on soovitatav mõned murukattega suuremad alad kujundada niitudeks, mida niidetakse paaril korral vegetatsiooniperioodil. Saavutatakse lõhnav ja kaunis ala lepatriinude ja rohutirtsude avastamiseks. Ala toimimise eelduseks on, et see on hästijälgitavas kohas, et vähendada risustamist.

## 5. Töömahud

Uute parklate alla jäävat asfalteeritavat pinda on ca 7000m<sup>2</sup>, millest munitsipaalmaal ca 3000m<sup>2</sup>. Lisaks on seoses kanalisatsiooni süsteemi rekonstrueerimise vajaduse ja tänavate halva seisukorra tõttu mõttekas näha ette ka kõigi tänavate ja juurdepääsuteede rekonstrueerimine.

Uusi kõnniteesid on kavandatud ca 600 m.

Säilivaid haljasalaid on kvartalis üle 3 hektari. Kogu seda ala tuleb korrapäraselt hooldada ning haljastust vajadusel uuendada. Ohtlikud ja täisküpsuse saavutanud puud tuleb maha võtta või kärpida ning tagada asendushaljastus. Ehitus- ja remonditööde käigus rikutud murupinnad tuleb taastada.

Prügikastide ümberpaigutamisel tuleb endised asukohad taashaljastada ning uutele asukohtadele rajada kõvakattega alused, prügimajad või kasutada süvistatud konteinereid.

Kollane katemärgistus on võimalik rajada pärast tänavate rekonstrueerimist ning selle konkreetne ulatus tuleb lähtuvalt liikluskorraldusele näidata tänava katte rekonstrueerimise projektis.

Sademeveetorustiku põhimõtteline asukoht tänavamaal on toodud põhijoonisel. Kavandatud tänavatorustiku ligikaudne pikkus on ca 750m, millele lisanduvad kruntidelt lähtuvad ühendustorustikud.

## 6. Väljaehitamine ja hooldus

Tööst selgub, et vajalik on säilitada praegune tasulise parkla ala parklana ja reserveerida seal võimalus korrusparkla ehitamiseks.

Linnaossa uute elamute ja muude hoonete rajamisel tuleb kindlasti arvestada kehtivate parkimisnormidega.

Esmajärjekorras tuleb heakorrastada ja kaasajastada juba olemasolevad parkimisalad need asfalteerides, kanaliseerides ja parkimiskohtasid mahamärkides.

Parklate ja tehnovõrkude rajamiseks tuleb eelnevalt koostada tööprojektid vastavate ehitusetappide kohta. Arvestada tuleb muuhulgas ka sademeveetorustiku eelvoolu ja puhastusseadmete (õlipüüdur) olemasoluga. Lähtudes linnaosa tänavate hetke seisukorrast on soovitatav uute objektide rajamisel ka olemasolevate kõnni- ja sõiduteede rekonstrueerimine samaaegselt.

Elurajooni väärtustamiseks on äärmiselt tähtis mänguväljaku ja jalgrattahoidlate/kõnniteede rajamine, nende rajamiseks tuleb koostada nõuetekohased tööprojektid. Kõnnitee seisund ja kvaliteet peab olema sama hea või parem sõiduteede omast – sel juhul ei teki jalakäijal motivatsiooni sõiduteel käimiseks.

Vajalik on ka haljastuse hoolduse ja üldise heakorra tagamine. Hooldatud keskkonda rikutakse vähem ning kergem on heakorra säilitamine.

Munitsipaalmaale kavandatud parklate ehitusloa peab taotlema Tartu Linnavalitsus. Ka väljaehituse finantseerimine toimub koostöös Tartu linnaga.

Parkimisalade hooldus on parklaid kasutavate ühistute kohustus.

Tänavate nõuetekohase hoolduse tagamiseks tuleks tänavate rekonstrueerimise käigus kaaluda parkimise reguleerimist, kas kuupäevalise või nädalapäevalise keelustamise teel (nädalavahetusel ainult ühel pool tänavat nädala sees mõlemal pool, paaris ja paaritu kuupäeva süsteem vms).