



Jänese tn 40 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu Juudi kalmistu (reg nr 4328)

Töö nr 3008/18

Tartu 2018

Jaana Veskimeister

Detailplaneeringute koordinaator
Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)

Merlin Kalle

Planeerija-projektijuht

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 105737)
Muinsuskaitseameti tegevusloa vastutav spetsialist (nr VS 373/2008)



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

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

SISUKORD

A – SELETUSKIRI	5
1. SISSEJUHATUS	5
2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS.....	5
2.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.2. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
3. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED	9
4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	11
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	11
4.2. Kruntide hoonestusala	11
4.3. Kruntide ehitusõigus	11
4.4. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
4.5. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	12
4.6. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	13
4.7. Haljastus ja heakord	14
4.8. Ehitistevahelised kujad	15
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	15
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	15
4.11. Servituudi seadmise vajadus	17
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
4.13. Planeeringu elluviimine	17
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	19

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ning linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis

A – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on Jänese tn 40 krundil kaaluda võimalusi Tartu linna üldplaneeringu kohase (korterelamu maa-ala ning kaubandus- ja teenindustevõtte maa-ala) ehitusõiguse määramiseks.

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 19.02.2018 korraldus nr 163 *Jänese tn 40 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 43 kehtestatud *Puiestee, Kasarmu, Rooski ja Vahi tänavatega piirneva ala* detailplaneering (Jänese tn 40 krundi osas on kasutamise sihtotstarbeks määratud üldkasutatav maa). Nimetatud planeering muutub vastavalt *planeerimisseaduse* § 140 lg 8 alusel käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Reib OÜ (litsentsid nr 132MA-k ja 251MA) poolt märtsis 2018 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr TT-4794T). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kooskõlastused ja teised dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

2.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala (Jänese tn 40 krunt ja piirnevad tänava maa-ala) suurusega ca 8 800 m² asub Raadi asumis, Tartu linna kirdeosa piirkonnas, mis ei ole varasemalt olnud hoonestatud (hoonestatud linnaosa piirneb vahetult Jänese tn-ga jäädes sellest edelapoolsele). Planeeringuala jääb varasemale aerodroomi alale, mis oli suletud territoorium. Säilinud lennukiangaarid (rajatud 1920-30ndatel¹) jäävad planeeringualast kõigest ca 40 m kaugusele põhjasuunda. Eesti Rahva Muuseum, mis on 2016. a ehitatud lennuraja telje pikendusele, jääb ca 600 m kaugusele.

Jänese tn 40 krundiga piirnev Rooski tänav on kahe-suunalise liiklusega asfaltkattega tee. 2016. a tänava rekonstrueerimise käigus on rajatud kahepoolsed kõnniteed: Jänese tn 40 poolsele küljel on kõnnitee 2 m laiune asfaltkattega ja üle sõidutee on kõnnitee kuni 5 m laiune ning kaetud betoonplaatide ja -kividega.

Planeeringualasse jääv Kasarmu tn teelõik (Jänese tänav T23) ala lõunaosas on asfaltkattega ja Rooski tn lõik (Rooski tänav T79) ala põhjaosas on betoonkattega.

¹ <https://www.tartu.ee/et/pohjapoolne-ja-lounapoolne-lennukiangaar>

Planeeringuala edelaosasse jääb Roosi bussipeatus (bussiootepaviljon jääb Jänese tn 40 krundile).

Jänese tn 40 krundi haljastus on looduslik, kus kasvab mitmeid lehtpuid, peamiselt papli-, haava-, vahtra- ja kasepuud.

Maapind planeeringuala ulatuses on tasane, langedes ühtlaselt lõuna suunas. Kõrguste vahemik on ca 53-54,5 m/abs.

Planeeringualal asuvad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevöönd;
- Tartu Juudi kalmistu (ajaloomälestis, reg nr 4328) 50 m laiune kaitsevöönd;
- Tehnovõrkudest tulenevad kaitsevööndid, millest Jänese tn 40 krundile jäävad elektri madal- ja kõrgepinge maakaabelliinid kaitsevööndiga 1 m mõlemal pool liini ning drenaažitorustik kaitsevööndiga 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

2.2. PLANEERINGUALA MÕJUALA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala lähipiirkond on vaikne ja arenev asum, mille areng hoogustus Eesti Rahva Muuseumi rajamisega 2016. a ning sellega seotud töödega (nt Roosi tn rekonstrueerimine).

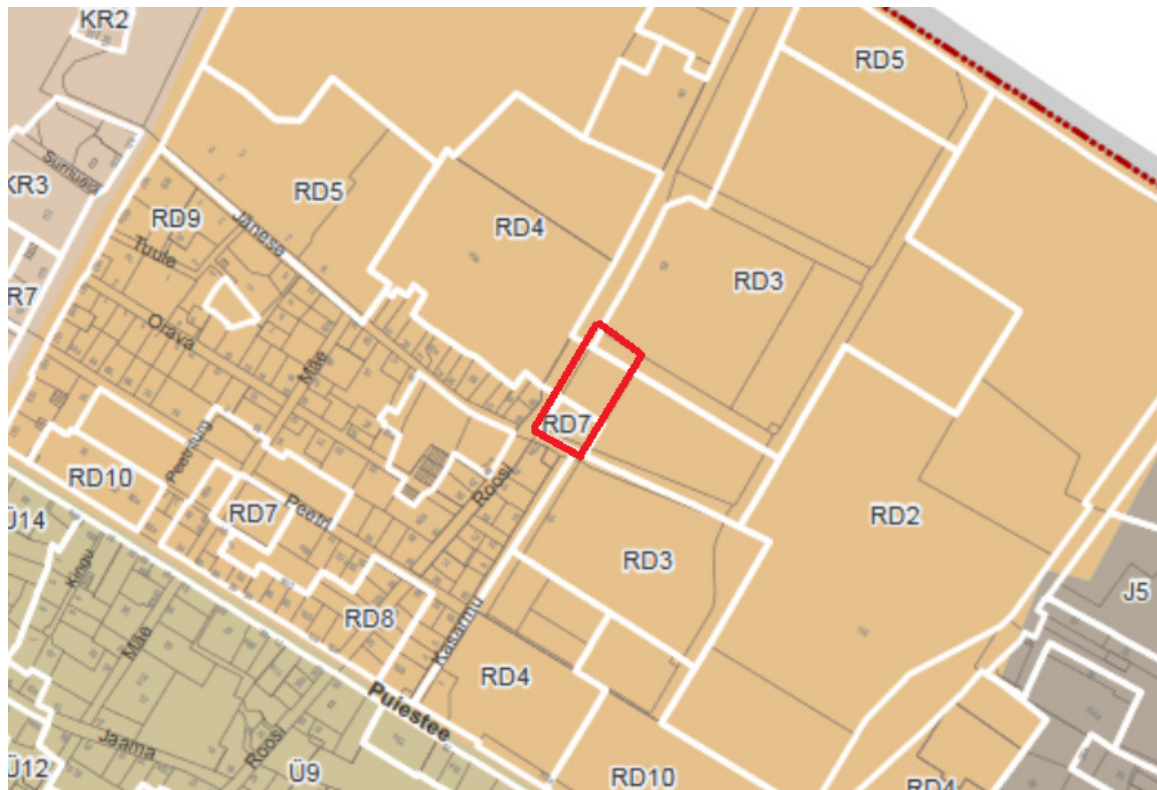
Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühendusteel piirkonnas on tänu kesklinna suhtelisele lähedusele (ca 1 km kaugusel) ja rekonstrueeritud Roosi tn-le head. Bussipeatus on olemas Roosi tänaval Jänese tn 40 krundi kõrval (bussiootepaviljon jääb Jänese tn 40 krundile).

Tehniline taristu (teed, tehnovõrgud) (elamu)piirkonna arendamiseks on hea. Lähim kool (Tartu Raatuse Kool) ja lasteaed (Kivike) jäävad ca 800 m kaugusele kesklinna suunal, mistõttu võib ka sotsiaalset taristut pidada heaks.

Mõjuala hoonestus Roosi ja Jänese tn-l on arhitektuurselt eriilmeline. Põhihooned paiknevad küll tänava ääres, kuid selgelt välja kujunenud hoonestusjoont ei ole. Ka hoonete mahud ja üldilme on väga erinevad. Piirkonnas on peamiselt tegemist väiksemate korter- ja üksikelamutega. Hooned on nii ühe- kui kahekorruselised, sh on kahekorruseliste hoonete puhul teine korrus nii täiskorruse kui ka katusealusena. Katusetüübiks on peamiselt viilkatus, kuid leidub ka neljakaldelise katusega hooneid. Välisviimistluses on peamiselt kasutatud krohvi ja horisontaalset laudist.

Üldplaneering näeb Roosi tn ääres seni hoonestamata aladel ette korterelamute arendamist. Nimetatud ala arendamisel, sh käesoleva planeeringu väljaarendamisel luuakse uus terviklik linnaruumi osa.

Planeeringuala asukoht ning selle mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on nähtavad joonisel nr 1.



Skeem 2. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 3 *Maa- ja veealade üldised ehitustingimused*. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. Planeeringuala jääb kvartalitesse RD4 ja RD7.

Üldplaneering näeb üldiste tingimustena ette, et korterelamu juhtotstarbega aladel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb korterelamu krundile kavandada laste mänguväljak. Võimalik on ka ühise mänguväljaku kavandamine. Korteri arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Eelnimetatud pindala on võimalik täpsustada planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

Üldplaneering sätestab, et korterelamu maa-aladel on õuealadel oluline sotsiaalne funktsioon ning seal peab tegevust leiduma igale vanusegrupile. Samuti peab lahenduste väljatöötamisel arvestama, et märkimisväärse osa krundi pinnast võtab parkimine ja prügimajandus. Uue hoonestusõiguse kavandamisel peab kortermaja krundile mahtuma haljastus, laste mänguala, prügikonteinerite ala, nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikeselisematesse õuealadele. Parkimine ja prügimajandus tuleb kavandada tänavapoolsesse ja/või varjulisesse külge. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ja päästetehnikale, kõnni- ja kergliiklusteede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni. Samuti peavad krundil olema piisaval arvul jalgrattahoidikuid, soovitatavalt katusealused. Krundid peavad olema nõuetekohaselt valgustatud. Parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Parklates liiklemine peab olema ohutu ja arusaadav.

Üldplaneering seab üldiste tingimustena kaubandus- ja teenindushoone rajamisel ette, et selle juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja

kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Kaubandus-ja teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Kuna planeeringuala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndis, seab üldplaneering ala kavandamisel veehaardega seonduvad järgmised veekaitseks kitsendused:

- Veehaarde III sanitaarkaitsevööndis ei tohi paikneda keemilist reostust põhjustavaid objekte;
- Keelatud on rajada maasoojussüsteeme.

Lisaks kehtivad Meltsiveski veehaarde kaitsekava kohaselt infiltratsiooni kaitseala ja väljavoolu kaitseala. Infiltratsiooni kaitsealal tuleb vältida maakasutuse liigset tihendamist. Oluline on haljastatud pinna osakaal, et jätkuks infiltratsioon ja oleks tagatud infiltreeruva vee kvaliteet. Infiltratsiooni alal on lubatud immutada pinnasesse katustelt pärinevat puhast vett. Parklate potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada.

Planeeringualaga põhjapoolsel alal (Roosi tn T79 lõigus) on ette nähtud kaherealine tänavahaljastus. Maakasutuse üldtingimuste kohaselt peab elamute kavandamisel krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala.

3. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb osaliselt Tartu Juudi kalmistu (kinnismälestis/ ajaloomälestis reg nr 4328) kaitsevööndisse. Kalmistu on ajaloomälestiseks tunnistatud Kultuuriministri 19.03.1997 määrusega nr 7 *Kultuurimälestiseks tunnistamine*. Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole kaitsevööndit eraldi kehtestatud, on kalmistu kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Vastavalt *muinsuskaitseadusele* on kaitsevööndi ülesanneteks: tagada kinnismälestise vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning kinnismälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Muinsuskaitse eritingimuste koostamine toetub tegevust reguleerivale määrusele², mille kohaselt tagatakse muinsuskaitse eritingimustega, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused ei mõjutaks oluliselt kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis.

Aastal 1859 rajatud ja 1870 laiendatud kalmistul Tartu linnas polnud 1895. aastaks enam matmisruumi. Koguduse esindajad rabi Meier Kropman ja Elieser Ferkin kirjutasid linnavalitsusele uue kirja. Matmise otstarbeks saadi tasuta maad vene vanausuliste kalmistu kõrval. Seda 293 sülla suurust maa-ala aga soovisid ka vanausulised ise, mispärast oli juudi kogudusel tegemist, et täidetaks just tema palve. Värava ja ümbritseva aia kulude katteks annetas rikas juudi kaupmees Itschok Kahn. Pinna silumise heaks tegid annetusi koguduse liikmed. Surnuaiapühaks 1895 oli kõik korda seatud ja 18. augustil 1896 ehitas Tartu kogudus kalmistule matusekambri.

² Kultuuriministri 01.07.2015 määrus nr 4 *Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord*

Ehitusprojekti vahimajale koos surnukambriga koostas O. Schröder, hoone rajati kalmistu lõunanurka. Seni oli vaeste surnute, eriti mujalt linnadest Tartu haiglatesse tulnute matusetalitust korraldatud kalmistul olevas kuuris. Kalmistule on maetud Tartu juudi kogukonna esimesed esimehed ja rabi.

Tegemist on erandliku näitega 19. sajandi lõpus rajatud vaba planeeringu ja kõrghaljastusega kalmistust, kus on säilinud algupäraste rajatistena betoonist piirdemüür ja kaks mausoleumi. Jälgitavate piiridega kalmistu on kohaliku juudi rahvuse kalmistukultuuri arengu suurepäraseks näiteks, andes ülevaate nii metalli- kui kivitöö meistrite töödest hauatähiste valmistamisel. Alates 19. sajandi lõpust pärinevad hauad ja hauatähised omavad kultuuriajaloolist, kunstilist ja miljöölist väärtust.

Jänese ja Roosi tänava poolisel küljel on kalmistu piiratud kõrge betoonmüüriga, lääne ja loodeküljel aiaga. Roosi tänava poolisel küljel paikneva väravaehitise betoonpostid on ühendatud kaarsillusega. Kaarsillusel on Taaveti täht, metallist väravatiivad on värvitud sinist tooni. Kalmistu põhjanurgas asub kaks mausoleumi. Kalmistuvahi maja paikneb edelanurgas piirdemüüri taga. Kalmistul kasvavad hõredalt lehtpuud. 2000. aastal andis linn kalmistu uuesti juudi kogukonnale. Kalmistule maeti kuni II Maailmasõjani. Praegu kalmistut aktiivselt matmiseks ei kasutata.

Mälestise inspekteerimisel on seisundiks hinnatud rahuldav³. Kalmistut nimetatakse ka Mäe- Roosi Juudi kalmistuks⁴.

Kinnismälestiste kaitse eesmärk on tagada ajaloolise mahu, substantsi, konstruktsiooni, ruumistruktuuri, arhitektuursete ja kunstiliste detailide säilimine ning nende terviklikkuse taastamine ajalooliste andmete alusel. Kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk on tagada mälestise vaadeldavus ja mälestist toetav ruumiline kontekst. Seepärast tuleb mälestise kaitsevööndis püüda säilitada kinnistute struktuur, ajalooliselt välja kujunenud teestik, maastik, pinnavormid, haljastus, väikevormid, ajalooliste hoonete olemasolev maht jm ajastukohane. Uute hoonete ehitamisel mälestise kaitsevööndis tuleb taotleda mälestisega lähedast hoonemahtu, vältides mälestisega võrreldes ebaproportsionaalselt suurt hoonemahtu⁵.

³ Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=4328>

⁴ Tartu linna Kultuuriväärtusega asjade ja -mälestiste register http://www.tartu.eu/?pro_id=3&page_id=1443&lang_id=1&menu_id=6&lotus_url=http://info.raad.tartu.ee/muinsus.nsf/0/B5CB34DAF6DE0980422568D200362BAA

⁵ Tartu linna üldplaneering aastani 2030+ http://www.tartu.ee/sites/default/files/uploads/Linnaplaneerimine/Tartu_ylplaneering_2017.pdf

4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

4.1. PLANEERINGUALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud moodustada kolm krunti: krunt nr 1 korterelamu rajamiseks; krunt nr 2 kaubandus- ja teenindustevõtte hoone rajamiseks, sh on lubatud osaliselt ka büroo- ja kontoripinnad; krunt nr 3 on moodustatud ajutiselt eesmärgiga liita see Roosi tänav T83 tänavamaaga.

Moodustatud kruntide pindalad ja sihtotstarbed on toodud joonisel nr 3. Planeeritud kruntide pindalad täpsustatakse katastrimõõdistamise käigus.

4.2. KRUNTIDE HOONESTUSALA

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse; joonistel on ühtne leppemärk nii maapealse kui –alune kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kruntide vahelisi tuleohutuskujasid ja Roosi tn bussiootepaviljoni asukohta. Krundi nr 2 uushoonestuse piisvaks kauguseks bussiootepaviljonist on arvestatud ca 5 m. Kavandatava uushoonestuse ehitusjoone tekkeks on nii krundi nr 1 kui 2 puhul määratud Roosi tn äärde kohustuslik ehitusjoon 6 m tänavapoolsest krundipiirist.

Krundil nr 2 jääb hoonestusala osaliselt Tartu-Juudi kalmistu mälestise kaitsevööndisse. Kaitsevööndisse on hoonestusala kavandatud põhjusel, et olemasolev mõjuala hoonestus jääb samuti kaitsevööndisse. Küll on krundi nr 2 ehitusõiguse ja arhitektuurnõuete määramisel arvestatud piirkonna iseloomulike näitajatega (vt ptk 4.3. ja 4.6.).

Hoonestusala on antud suurem kui hoone suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoone paigutusel ja mahu kavandamisel tuleb arvestada normikohase parkimislahenduse ning (kõrg)haljastuse tagamisega. Hoonestusalasse võib rajada parklaid ja istutada puid ning põõsaid.

Hoonestusalade sidumine krundipiiridega on näidatud joonisel nr 3.

4.3. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Ehitusõigus on toodud joonisel nr 3 tabelis.

Krundi nr 2 hoonestus on kavandatud mälestise ümbrusesse jääva Jänese tn ja Roosi tn hoonestust arvestav ning kuni kahekorruselise hoone kõrgusega.

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed⁶:

⁶ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

Krunt nr 1:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

Krunt nr 2:

- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone.

Krunt nr 3:

- 21100 Teed;
- 21120 Tänavad.

Lisaks on kohalikul omavalitsusel õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata ehitise kasutamise otstarbeid, kui need sobivad planeeritud sihtotstarvetega, v.a tankla, mille rajamine pole lubatud. Krundi nr 2 osas on büroohoone toetavaks otstarbeks ja see on lubatud krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb püstitada hoonestusala piirides.

4.4. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus kajastatakse joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel edaspidise planeerimise käigus.

4.5. JUURDEPÄÄSUTEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Liikluskorralduse põhimõtteline lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 3.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette juurdepääsu krundile nr 1 Roosi tänav T79 ja krundile nr 2 Jänese tn T23 kaudu.

Jänese tn lahendus on antud vastavalt OÜ Keskkonnaprojekt tööle nr 1511.03 *Jänese tänava rekonstrueerimine*.

Roosi tn T79 osas on ettepanek kavandada 6,5 m laiune sõidutee koos 2,5 m laiuste kõnniteedega ja üherealise alleega. Üldplaneering näeb küll ette kahepoolse tänavahaljastuse rajamise, kuid olemasolevate tehnovõrkude asukohta ja tänavaruumi laiuse tõttu on võimalik kavandada ainult üks rida puid.

Projekteerimisel tuleb sõidukite parkimisvajaduse arvestamisel võtta aluseks EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Standardi kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelis 1. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (ehitise otstarbed ja nende osakaalud), määrata täpne parkimiskohtade ning korterite arv, sh reaalselt vajadust silmas pidades. Korterelemule

arvestada parkimisvajaduseks vähemalt 1,5 kohta korterile. Krundi kasutamise sihtotstarbeid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimisel tuleb ette näha ka jalgrattaparklad vastavalt EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimisarvutus toodud tabelis 2).

Tabel 1. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi nr	Suletud brutopind või korterite arv	Kohtade arv vastavalt standardile
1	1,5 kohta korteri kohta/35 korterit	$(35 \times 1,5) = 53$
2	750 m ² sb	$(750/90^7) = 8$

Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)

Krundi nr	Suletud brutopind või korterite arv	Kohtade arv vastavalt standardile
1	35 korterit	$(35 \times 0,5) = 70$
2	750 m ² sb	$(750/75^8) = 10$

Krundisise teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.7.) ja normikohane parkimiskohtade arv, sh arvestada, et krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui haljastatav osa. Parklad tuleb haljastusega liigendada. Lubatud on ka parkimise osaline lahendamine maa-alusena/hoone mahus. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega.

4.6. EHITISTE ARHITEKTUURILISED JA KUJUNDUSLIKUD NING EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel nr 3.

Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hooned peavad igast küljest olema esindusliku välimusega.

Hoonestuse kavandamisel arvestada, et see peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Krundi nr 1 hoonestus liigendada vertikaalselt korruselisusega (lubatud korruselisus on 3-4).

Krundi nr 2 hoone peab sobituma Jänese ja Roosi tn äärsete hoonemahtudega, ei tohi liialt domineerida (liigendada nt hoone osad erinevate mahtudega). Liigendamisel arvestada, et kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone fassaadi põhimah.

Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada, et parkimine ja prügimajandus jääksid varjulisesse külge ning puhkealad päikeselisemasse krundi osasse; samuti tuleb tagada piisav päikesevalgus planeeritud hoonetes.

Maa-aluse/hoone mahus parkimise kavandamisel arvestada, et sokli kõrgus ei tohi ületada 1,5 m ja maa alla mineva panduse kalle on lubatud kuni 5%.

Projekteerimisel tuleb ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

⁷ Arvestatud asutused (1/60) ja restoran/kohvik (1/120) keskmine „korruselamute alal“

⁸ Arvestatud asutused (1/100) ja restoran/kohvik (1/50) keskmine keskuse klassis „mujal“

Arvestades ptk-s 4.10 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Päikesepaneelid peavad jääma planeeritud absoluutkõrguse mahtu.

Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama, et võimalik tekkiv vibratsioon ei kahjustaks ümbritsevaid hooneid. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Võimaliku jäätmemaja asukoht ja arhitektuur ning haljastus lahendada koos vastava krundi ehitusprojektiga. Arhitektuurne projekt, sh võimalik jäätmemaja tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

4.7. HALJASTUS JA HEAKORD

Jänese tn 40 krundil kasvab rikkalikult erinevaid puuliike. Joonisel ei kajastata likvideeritavaid puid üksikpuudena, st arhitektuurse projekti alusel on lubatud hoonestuse, teede ja parkimisala rajamiseks ning puhkeala kujundamisele ette jäävate puude likvideerimine. Soovitatav on siiski maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus, kui selle asukoht ja puuliik on asendiplaaniliselt sobiv (nt krundi nr 2 edelanurgas kasvav kaskede grupp).

Alale tuleb rajada uushaljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Uushaljastuse rajamisel arvestada, et krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Krundil nr 1 ja 2 peab vähemalt 30% maa-alast olema haljastatud ja sellest vähemalt 10% peab olema kõrghaljastus. Kõrghaljastuse ala arvestada täiskasvanud puude liitunud võradena. Projekteerimisel näha ette parklate haljastusega liigendatus (põõsad, konteinerhaljastus). Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Krundile nr 1 kavandada mängu- ja puhkeala(d) päikeselisemasse piirkonda (projekteerimisel kajastada hoonestusest ja haljastusest tulenev varjutus).

Haljastuse kavandamisel arvestada vajadusel maa-aluse parklaga ja sellest tulenevalt sobivate lahendustega (kõrghaljastus ei ole võimalik, põõsaste jaoks mullakiht vähemalt 40 cm, kasutada rohkem konteinerhaljastust).

Roosi tänav T79 alale on ette nähtud puuderida. Puuliik valida projekteerimise käigus.

Piirete rajamist kogu territooriumile ei ole lubatud. Vajadusel ja turvakaalutlustel on lubatud piirata nt mänguväljak heki või arhitektuuriga sobiva läbi nähtava madala (kuni 0,8 m) piirdega.

Projekteerimisel tuleb igale krundile ette näha prügikonteinerite asukoht. Konteinerid peavad hoonest asuma vähemalt 2 m kaugusel. Konteinereid on lubatud paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla. Jäätmemaja rajamisel peab see jääma hoonest, sh naaberkrundil olevast vähemalt 8 m kaugusele.

4.8. EHITISTEVAAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017. a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarvete alusel jäävad planeeritud hooned eelnimetatud määruse lisa 1 alusel I, IV, V ja VII kasutusviisi alla. Minimaalseks hoonestuse tuleohutusklassiks krundil nr 1 on TP-2 ja krundil nr 2 TP-3. Konkreetse hoone tulepüsivusklass määrata projekteerimise käigus tulenevalt hoone kasutusotstarbest, kõrgusest, korruselisusest, töötajate arvust ja teistest näitajatest vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele.

Vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Planeeritud hoonestusalad jäävad normikohasele kaugusele.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada ehitisele ja selle osale esitatavate tuleohutusnõuetega.

Projekteerimisel ja realiseerimisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh nõuetega Eesti Standardist EVS 812-7:2008/AC:2011 Ehitiste tuleohutus: *Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus*, mille kohaselt peab tagatud olema päästetehnika juurdepääs hoone kõikidele külgedele ja arvestada tuleb päästetehnika raskusega (min 25 t), päästetehnika laiusega (min 3.5 m) ja pööramisraadiusega (min 12 m).

4.9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (kruntidele, hoonetesse) ja parklate valgustus; hoone lahenduses mitte kavandada n-õ pimedaid nurki ja kangialuseid. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Territoorium hoida alati korras ja teostada kiired parandustööd. Projekteerimisel näha ette videovalve. Oluline on nõuetekohase valgustuse kasutamine kogu territooriumil.

4.10. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

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 võttu koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega (haljastus, heakord, mänguväljak). Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Kalmistute ümber nähakse ette vähemalt 50 meetri laiune vöönd⁹, kuhu ei ole lubatud rajada selliseid ehitisi ning kus on keelatud planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, välja arvatud kalmistut teenindavad rajatised. Elamumaade puhul on tegemist müratundlike aladega (II kategooria), mis tähendab, et elamumaad ei saa lugeda müra põhjustavaks maakasutuseks. Krundi nr 2 otstarvete valikul tuleb samuti silmas pidada kalmistu lähedusega ning mitte kavandada müra põhjustavaid otstarbeid.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke.

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

Planeeritud hoonestusalad suhtes suurima lubatud ehitisealuse pinnaga ja lubatud maksimaalne hoonete kõrgus võimaldavad rajada hoonestuse, millega on tagatud piisav päikesevalgus nii planeeritud kui olemasolevates üle Roosi ja Jänese tn jäävates hoonetes.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud suletavad kogumiskonteinerid, mis võib paigutada ka jäätmemajja/varjualuse alla. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate).

Rajatavate hoonete siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond. Eesti Geoloogiakeskuse Eesti esialgse radooniriski levilate kaardi kohaselt jääb planeeringuala normaalse radooniriskiga alale. Lokaalselt võib esineda kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Vajadusel tuleb rakendada ehituslikke meetmeid vastavalt EVS 840:2017 *Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes toodule*.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta (Euroopa Parlament, 19.05.2010), ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Energiatõhususe nõuded on toodud *ehitusseadustikus* ja majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määruses nr 55 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded*¹. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele. Projekteerimisel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks, samuti on soovitatav kavandada alternatiivsete energiaallikate kasutamist.

Kuna liginullenergiahoones kompenseeritakse optimeeritud energiakasutust taastuvenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuvenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

Taastuvenergia allikana päikesepaneelide kasutamisel on muuhulgas võimalik kasutada ehitisintegreeritud paneele, mille saab paigaldada katusele, fassaadile või

⁹ *Kalmistuseadus* § 4 lg 4

päikesevarjuna akende kohale. Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

- Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
- Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda;
- Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

Kuna planeeringuala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndis ning infiltratsiooni ja väljavoolu kaitsealas, on ette nähtud minimaalselt 30% haljastatud pinna nõue, et jätkuks infiltratsioon ja oleks tagatud infiltreeruva vee kvaliteet. Pinnasesse on lubatud immutada katustelt pärinev puhas vesi, kuid potentsiaalselt reostunud sademevesi tuleb enne immutamist puhastada ja see peab vastama VV 29.11.2012 määrusele nr 99 *Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed* kehtestatud nõuetele.

4.11. SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Edaspidi planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele kehtivad isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

4.12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE

VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

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

4.13. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse planeeritud kruntide omanike poolt nende tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringukohane peab olema moodustatud enne esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

2. Planeeringuala võib hoonestada etapiti. Planeering ei sea piiranguid järjestikuste etappide koos väljaehitamisele. Hoonestuse rajamisel etappidena peab iga vastav etapp tagama juurdepääsu ja ohutu jalakäijate liikumise ning etappide vahepealsel perioodil peab olema hoone(te) ümbrus heakorrastatud.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

-
-
-
-
-