

## **A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneering**

Tartu linn

Esimene köide – planeering

ESKIIS

Seotud kultuurimälestised:

Maja, kus elas Jaan Tõnisson (mälestise reg nr 4304);  
Elamu Tartus A.Haava 1, 1908.a. (mälestise reg nr 7018)



Töö nr: 20065DP3

Tartu 2021

Huvitatud isik: Borg Kinnisvara OÜ

Projekti juht, volitatud maastikuarhitekt-ekspert, ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Karl Hansson, MSc



## Sisukord

### SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus .....	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed .....	5
2. Planeerimise lahendus .....	6
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine .....	6
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	6
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused .....	7
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted .....	7
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.6. Tehnovõrgud.....	8
2.6.1. Üldosa.....	8
2.6.2. Veevarustus .....	8
2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž .....	8
2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	8
2.6.5. Soojavarustus .....	8
2.6.6. Gaasivarustus .....	8
2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus .....	8
2.7. Kujad .....	8
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused .....	8
2.9. Keskkonnatingimused.....	9
2.10. Servituutide seadmise vajadus .....	10
2.11. Planeeringu elluviimine .....	10
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	13

### JOONISED (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis - eskiis





## 1. Üldosa

### 1.1. Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab vastavalt Tartu linnavalitsuse otsusele nr 481 Tartu linnas A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi suurusega on 2954 m<sup>2</sup>. Planeeringu koostamise käigus on parkimiskorralduse lahendamiseks kaasatud planeeringualasse Vabriku tn 6a krunt suurusega 50 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks kuni kahe korteriga elamu rajamiseks.

### 1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavalitsuse 28.06.2017 otsus nr 481 „A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mille koostas Geoterra OÜ 2020. a augustis, töö nr 396-2020. Koordinaadid on L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu koostamisel on arvestatud DIVI Projekt OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused A. Haava 7 / 7a krundile detailplaneeringu koostamiseks“ (töö nr 12-16).

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad”.

### 1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

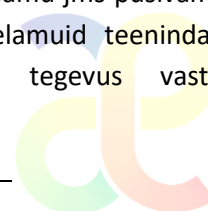
Planeeringuala asub Vaksali linnaosas. Planeeringualal olevate katastriüksuste sihtotstarve on 100% elamumaa. Krundid on hoonestatud. A. Haava tn 7 // 7a // 7b krundil asub kolm elamut (üks kolmekorruseline ja kaks kahekorruselist) ja üks abihoone, mis on osaliselt lammutatud. Korterite arv olemasolevates elamutes kokku on 14. A. Haava tn 7 elamu on ajaloomälestis (maja, kus elas Jaan Tõnisson, reg nr 4304). Lisaks asub krunt ehitismälestise (elamu Tartus A. Haava 1, 1908. a, reg nr 7018) kaitsevööndis. A. Haava 7a elamu on Tartu linna üldplaneeringu kohaselt miljööväertuslik hoone. Krunt on heakorrastatud (va abihoone ja selle ümbrus). Krundil tänavapoolses servas ning tagaosas asuvad üksikud suured puud (pärnad) ning istutatud on viljapuid. Krundi lääneservas asub laste mänguväljak. Parkimine on lahendatud A. Haava tn 7b hoonel hoone aluses parklas ning teistel hoonetel krundi põhjapoolses osas olevas parklas. Vabriku tn 6a krundil asub garaaž, millele on juurdepääs Vaksali tänavalt läbi Vaksali tn 29 ja Vabriku tn 6 // 8 kruntide.

Krundi reljeef on suhteliselt tasane, suurim kõrguste vahe planeeringualal on ligikaudu 0,7 m.

Planeeritud krundi olemasolevad andmed ning olemasolev olukord on esitatud joonisel 3.

### 1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus vastab üldplaneeringule.



Planeeringuala asub üldplaneeringu järgselt asumis VK1, mis omakorda kuulub Toometaguse miljööväertusliku ala koosseisu. Toometaguse miljööväertuslikku ala iseloomustavad kahekorruselised puitlaudisega puitmajad ja vähemal määral kahekorruselised krohvitud või tellisest kivihooned. Majad on rikkaliku dekooriga, eriti Kastani tänaval Näituse ja J. Kuperjanovi tänava vahelises osas. Valdavalt on majadel viilkatus, mille kõrgus võib olla väga erinev, kuid suuremal osal on katus madal, jäädes 20–30 kraadi vahele.

Peale elumajade asub Toometaguse miljööväertuslikul alal mitu ühiskondlikku hoonet: endine korporatsioon Neobaltia konvendihooned Kastani 1 (arh. R. v. Engelhardt, 1902, praegu Tartu Saksa Kultuuri Instituut), EÜS-i maja J. Tõnissoni 1 (ins G. Hellat, 1901–1902), korporatsioon Sakala hoone Veski 69 (arh. A. Lindgren, 1910–1911) ja Eesti Noorsoo Kasvatuse Seltsi Tütarlaste Gümnaasium (ins Georg Hellat võidutöö alusel, 1914–1915, praegu Miina Härma Gümnaasium).

Ajaloolised krundid (enne 1927) on suures osas säilinud. Majad asetsevad tänavajoonel või 4,3-meetrise tagasiastega, nagu 1882. aasta ehitusmääruses lubatud. J. Kuperjanovi tänaval asuvad kõik majad tagasiastega. Nii tekib vaksali poole suundudes majesteetlik vaade vaksalihoonele. Ajalooliselt on nende J. Kuperjanovi tänava majadel olnud maja ees krundi piiril madal piire, nagu on tänapäeval taastatud J. Kuperjanovi 44 maja ees. Kui enamikku miljööalasi iseloomustab abihoonete paiknemine tänavaga paralleelselt tänaväärse hoone taga, siis Toometagusel on see vähelevinud. Toometaguse miljööväertuslikul alal on levinud abihoonete asumine krundi piiril, sest kesklinna läheduse, krundi hinna ja rikkama elanikkonna tõttu oli piirkonna hoonestustihedus suur ning vajadust ja võimalust aiamaa pidamiseks ei olnud. Levinud on 2- korruselised kuurid.

Miljööväertuslikul alal ei tohi ehitustegevus minna vastuollu algsete hoonestus- ja ehitustavadega (hoonete ja kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised viimistlusmaterjalid, välimiste avatäidete ja fassaadidetailide kujundus, haljastustavad, iseloomulikud abihooned, krundi tänavapoolsed piirded jms). Soodustada tuleb ala terviklikkuse säilimist ja taastamist.

Planeeringualaga piirneb idast Anna Haava tänavaga, kust on rajatud ka kaks sõidukite juurdepääsu ning jalakäijate juurdepääsud.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2.

## **2. Planeerimise lahendus**

### **2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine**

A. Haava tn 7 // 7a // 7b krunt ja Vabriku tn 6a krunt on planeeritud kokku liita üheks krundiks Pos 1. Krundi piirid, suurus ja kasutamise otstarve on esitatud joonisel 4.

### **2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus**

Planeeritud Pos 1 krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Olemasolevad elamud on planeeritud säilitada olemasolevas mahus ja olemasoleval kujul. Krundi loodeosas oleva garaaži võib säilitada või rekonstrueerida olemasolevas mahus, lubatud on ka garaaži lammutamine. Krundi loodeosas on lubatud uue kuni 157 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuni kahekorruselise ühe- või kahepereelamu ehitamine. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka jalgteede, sõiduteede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi kasutusotstarbega seotud rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud

hoonestusala (nt varjualused, mänguväljaku rajatised, teed jne). Hoonete ja rajatiste ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid ning haljastuse tagamise nõuet.

### **2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused**

Arhitektuursed tingimused, mis tulenevad muinsuskaitse eritingimustest, on esitatud joonisel 4. Detailplaneeringuga ei piirata muid hoonete ehituslikke tingimusi projekteerimiseks – lubatud on kõik võimalikud lahendused, mis sobivad kokku kavandatavate hoonete arhitektuuriga ja hoonetele esitatavate ohutusnõuetega.

Olemasolev korterite arv krundil on ehitisregistri andmetel 14. Planeeritud hoonesse on lubatud kuni 2 korterit.

Tulepüsivusklass määrata projekteerimisel lähtuvalt ehitise kasutamise otstarbest ja sellele seatud nõuetest. Planeeritud hoonete tulepüsivusklassi määramisel tuleb juhendada tuleb siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kuna planeeritud hoone asub naaberhoonetele lähemal kui kaheksa meetrit tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

Kavandatava hoone projekteerimisel tuleb arvestada ning ehituse käigus peab jälgima, et olemasolevate hoonete konstruktsioonid ei saaks kahjustada.

### **2.4. Liikluskorralduse põhimõtted**

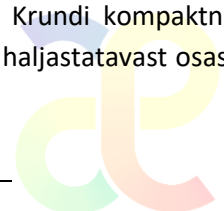
Planeeritud krundil säilivad olemasolevad juurdepääsud Anna Haava tänavalt ning krundi loodeosas olevale garaažile Vaksali tänavalt.

Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada raamist lukustamise võimalusega ning soovitatav on need rajada varju alla. Jalgrattaparklate kavandamisel lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast standardist (EVS 843:2016 „Linnatänavad“), lubatud on standardis esitatust kitsamad kohad. Joonisel 4 on näidatud näitlikud jalgrataste parkimiskohad välialal.

Planeeritud krundi mootorsõidukite parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“) ning üldplaneeringule. A.Haava 7b hoone parkimiskohad asuvad hoone aluses parklas (8 parkimiskohta). Krundi põhjaosas on olemasolev 10-kohaline parkla, kus on tagatud A.Haava 7 ja 7a hoonete normatiivsed parkimiskohad (8 parkimiskohta). Planeeritud hoonesse on lubatud ehitada kuni kaks korterit, mille normatiivne parkimiskohtade arv on kolm. Kaks uue hoone parkimiskohta on tagatud olemasolevas parklas ning üks kuni kaks parkimiskohta on planeeritud krundi loodeosas asuvasse garaaži ning selle kõrvale planeeritud parkimiskohale. Eramu ehitamise korral on normatiivne parkimiskohtade arv tagatud olemasolevas parklas. Joonisel 4 on esitatud näitlik parkimiskohtade paiknemine. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Parkimine on võimalik ka tänaval, rajatud on kolm murukivi kattega parkimiskohta.

### **2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted**

Krundi lääneosas asub heakorrastatud haljasala. Olemasolevad puud ja põõsaid tuleb säilitada. Täiendava haljastuse istutamine on lubatud kogu krundi piires v.a tehnoõrguliinide kaitsevööndis. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Krundi kompaktne haljastatud osa peab olema vähemalt 20% krundi pinnast. Vähemalt 10% krundi haljastatavast osast



peab olema kõrghaljastus. Krundi piirab puitlippaed ning krundi loodeosas kivimüür. Täiendavaid piirdeid ei ole planeeritud. Krundil asub mänguväljak, mis tuleb säilitada või rekonstrueerida.

## **2.6. Tehnovõrgud**

### **2.6.1. Üldosa**

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Projekteeritavad tehnovõrguliinid näha ette maa-alustena.

### **2.6.2. Veevarustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.3. Kanalisatsioon, sademevesi ja drenaaž**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.4. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.5. Soojavarustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.6. Gaasivarustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

### **2.6.7. Telekommunikatsioonivarustus**

*Täiendatakse edasisel planeerimisel.*

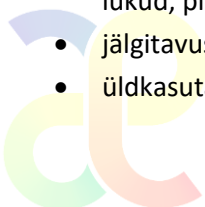
## **2.7. Kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Kui ehitatava hoone ja olemasoleva hoone vaheline kaugus on alla 8 m tuleb projekteerimisel ette näha tule levikut takistavad meetmed.

## **2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused**

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- liikumisalade ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, atraktiivsed materjalid, värvid;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed, suunaviidad;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);
- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate alade korrashoid.





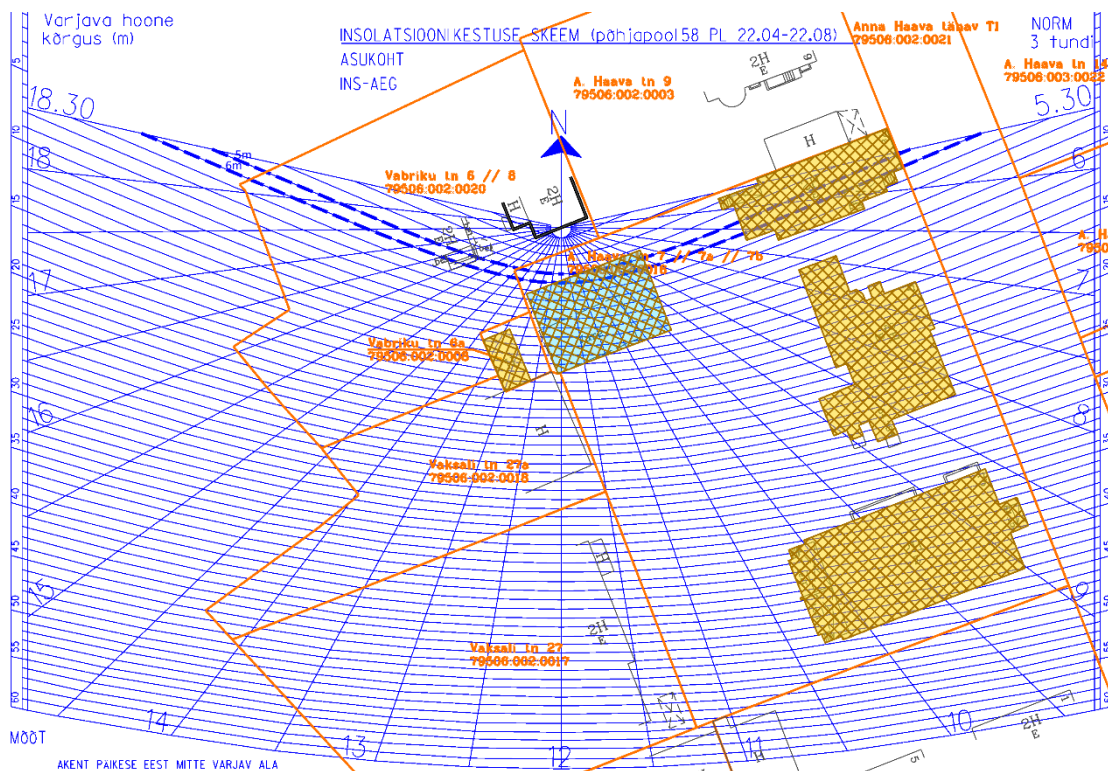
## 2.9. Keskkonnatingimused

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada liivapüüdu ja I-klassi õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise või immutada krundil, mitte lasta valguda naaberkrundidele. Sademeveekanaliseerimise juhitud või maapinda immutatav vesi peab vastama Keskkonnaministri 15.11.2019 määruses nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ esitatud nõuetele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Projekteerimisel arvestada Eesti standardis EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peatükis 4.3.3 Päikesevalguse kestus ehk insolatsioon välja tooduduga. Hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Projekteerimisel tuleb olemasolevates, insolatsiooni kestuse rakendusalas olevates ruumides tagada piisava insolatsiooni säilimine, kusjuures insolatsiooni kestuse vähenemine ei tohi ületada 50% esialgsest kogukestusest vaadeldavas ruumis.

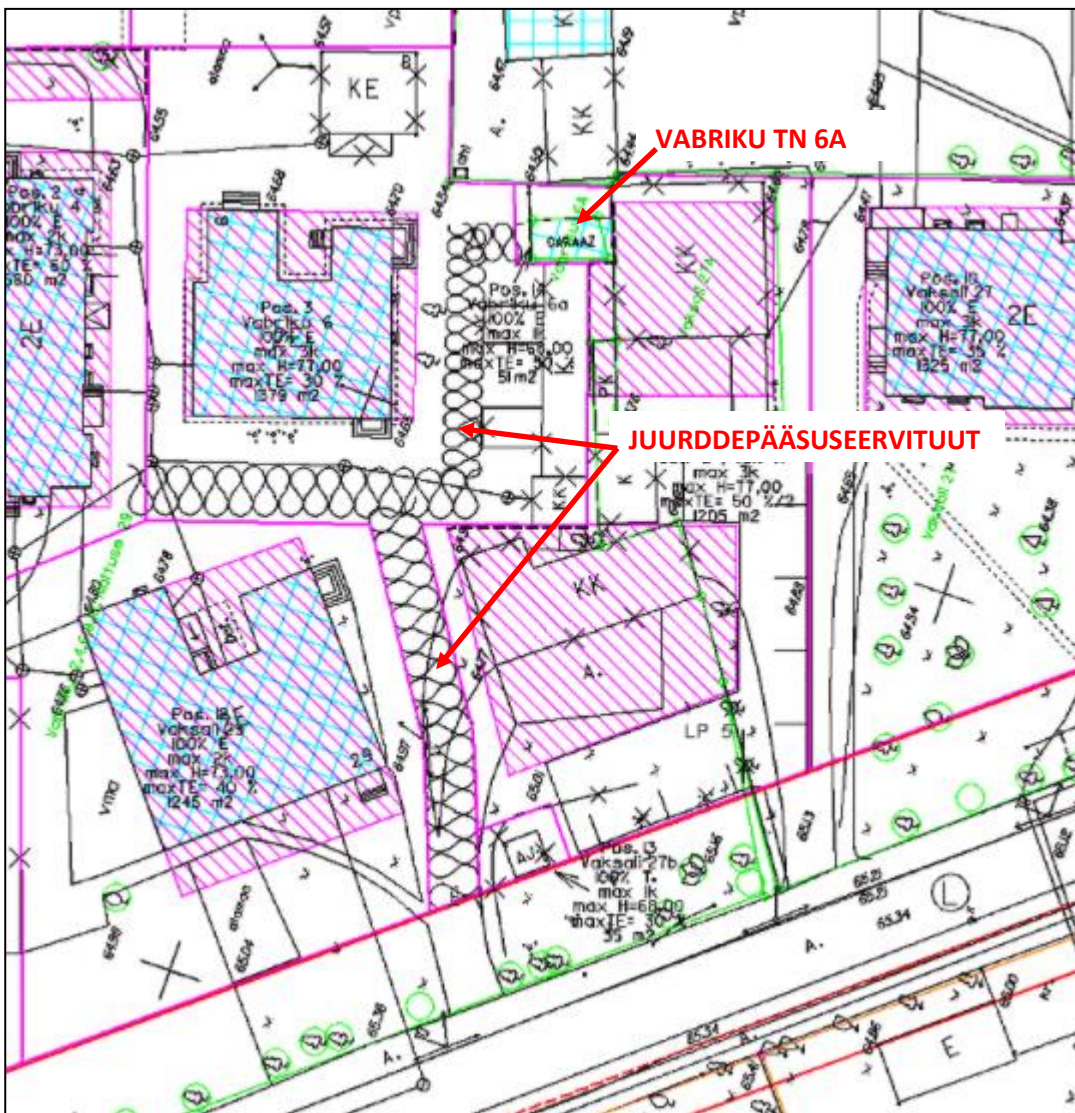
Planeeringu koostamisel on uue planeeritud hoone mõju naaberhoonete eluruumide insolatsioonile kontrollitud nomogrammiga (vt skeem 1) ning on leitud, et uus hoone ei avalda ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini naaberhoonete eluruumide insolatsioonile mõju. Ainus potentsiaalselt planeeritud hoone poolt mõjutatav hoone on Vabriku tn 8, kus planeeringuala poolses küljes ei asu eluruum.



Skeem 1. Planeeritud hoone mõju Vabriku tn 8 hoone insolatsioonile. Planeeritud hoone (sinine) varjutab hommikul ajal vahesel määral Vabriku tn 8 hoone lõunapoolset fassaadi, kus ei ole eluruum.

## 2.10. Servituutide seadmise vajadus

Praegusel Vabriku tn 6 krundil asuvalle garaažile juurdepääsuks Vaksali tänava poolt läbi kruntide on vastavalt kehtivale A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavate ning Vaksali 27 krundi lõunapiiri sihiga piiratud ala detailplaneeringule ette nähtud juurdepääsuseervituudi ala läbi Vaksali tn 29 ja Vabriku tn 6 // 8 kruntide (vt skeem 2). Nimetatud servituuti ei ole praeguseks seatud, planeeringu elluviimisel on vajalik servituudi seadmine.



Skeem 2. Väljavõtte kehtiva A. Haava, Vabriku ja Vaksali tänavate ning Vaksali 27 krundi lõunapiiri sihiga piiratud ala detailplaneeringu põhijoonisest.

*Täiendatakse vajadusel edasisel planeerimisel.*

## 2.11. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et hooned ning rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse realiseerija ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeritud krundile juurdepääsuks Vaksali tänava poolt on vajalik juurdepääsuservituudi seadmine Vaksali tn 29 ja Vabriku tn 6 // 8 kruntidele.

Ehitustööde käigus kultuuriväärtusega leidude ilmnmisel tööd peatada ning informeerida sellest Muinsuskaitseametit.





### 3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Planeeringu on kooskõlastanud:

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

