



Jänese tn 40 krundi detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu Juudi kalmistu (reg nr 4328) kaitsevöönd

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
3.1. Mälestise ajalugu	10
3.2. Mälestise kirjeldus	11
3.3. Planeeringuala ajaloolise krundistruktuuri, hoonestuse, teede- ja tänavatevõrgu, maastikuelementide ning vaadete analüüs	11
3.4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele	13
3.5. Muinsuskaitse eritingimused	14
4. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	14
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	14
4.2. Kruntide hoonestusala	14
4.3. Kruntide ehitusõigus	15
4.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	16
4.5. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused	17
4.6. Haljastus ja heakord	17
4.7. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	18
4.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	18
4.7.2. Elektrivarustus. Välisvalgustus	20
4.7.3. Soojavarustus	20
4.7.4. Telekommunikatsioonivarustus	20
4.7.5. Tuletõrje veevarustus	21
4.8. Ehitistevahelised kujud	21
4.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	22
4.10. Keskkonnatingimuste seadmine	22
4.11. Servituudi seadmise vajadus	23
4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	24
4.13. Planeeringu elluviimine	24
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	25

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Joonis 2. Olemasolev olukord

Joonis 3. Põhijoonis

Joonis 4. Tehnovõrkude joonis

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 teenindusettevõtte 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, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala* detailplaneering (Jänese tn 40 krundi osas on kasutamise sihtotstarbeks määratud üldkasutatav maa). Nimetatud planeering muutub *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-alad, vt tabel 1) suurusega ca 8 700 m² asub Raadi asumis, Tartu linna kirdeosa piirkonnas, mis ei ole varasemalt olnud tsiviilhoonetega 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 (vt ka ptk 3.3.).

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Aadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Jänese tn 40	79512:033:0060	5 549 m ²	Üldkasutatav maa 100%
Jänese tänav T23	79512:033:0061	4 409 m ² , planeeringualas ca 1 000 m ²	Transpordimaa 100%

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

Roosi tänav T83	79512:033:0054	12 279 m ² , planeeringualas ca 1 100 m ²	Transpordimaa 100%
Roosi tänav T79	79512:033:0059	4 405 m ² , planeeringualas ca 1 100 m ²	Transpordimaa 100%

Jänese tn 40 krundiga piirnev Roosi tänav on kaheasuunalise liiklusega asfaltkattega tee. 2016. a tänava rekonstrueerimise käigus on rajatud kahepoolsed kõnniteed: Jänese tn 40 poolisel küljel on kõnnitee 2 m laiune asfaltkattega ja üle sõidutee on kõnnitee kuni 5 m laiune ning kaetud betoonplaatide ja –kividega.

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

Jänese tn 40 krundi haljastus on looduslik, ala on kasutuses ratsakooli koplina. Puudest kasvab krundil mitmeid lehtpuid, peamiselt papli-, vahtra- ja kasepuud ning pajud; leidub ka üks noor kastan ja paar tamme. Roosi tänav T79 sõidutee ääres kasvab papliallee. Valdav enamus puudest (ala kesk- ja kaguosas) on mõnekümne aasta vanused varasema krundikasutuse ajast (hoonete vaheline haljastus). Kuna territoorium on peale hoonete lammutamist seisnud kasutusest väljas, on ka isetekkelisi puid.

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 LINNAEHTUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala mõjuala 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) ühendusteed 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.

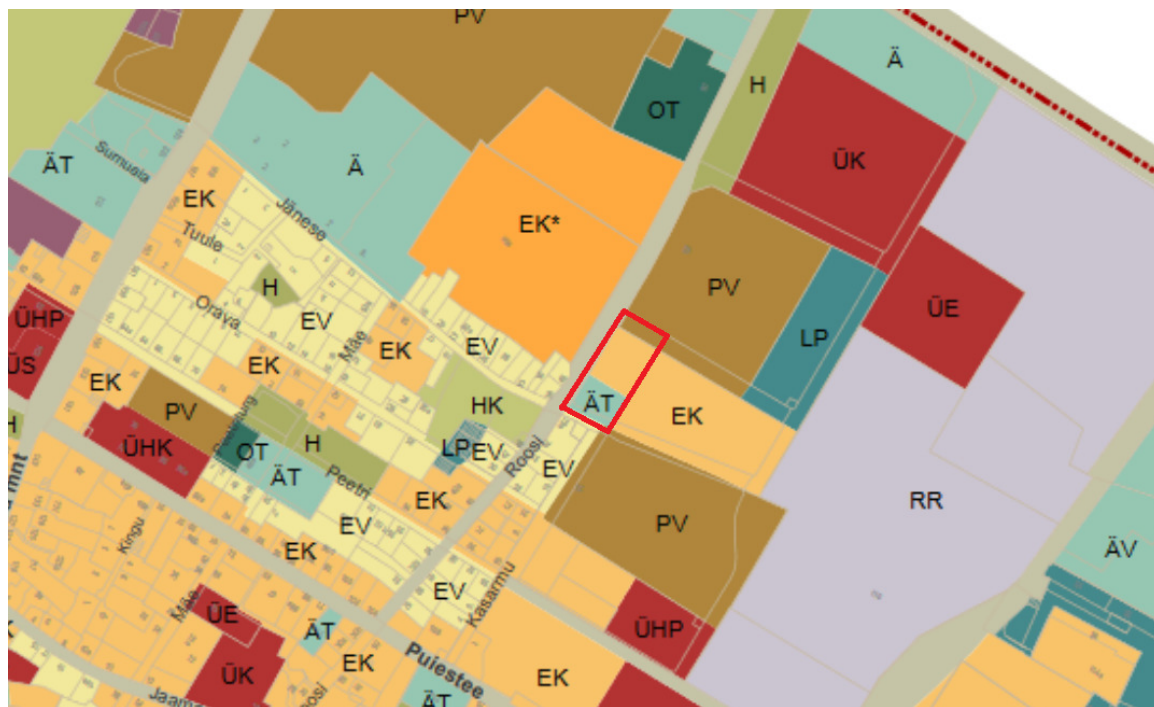
2.3. VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeringuala asjakohaseks strateegiliseks dokumendiks on *Tartu linna üldplaneering 2030+ (2017)*.

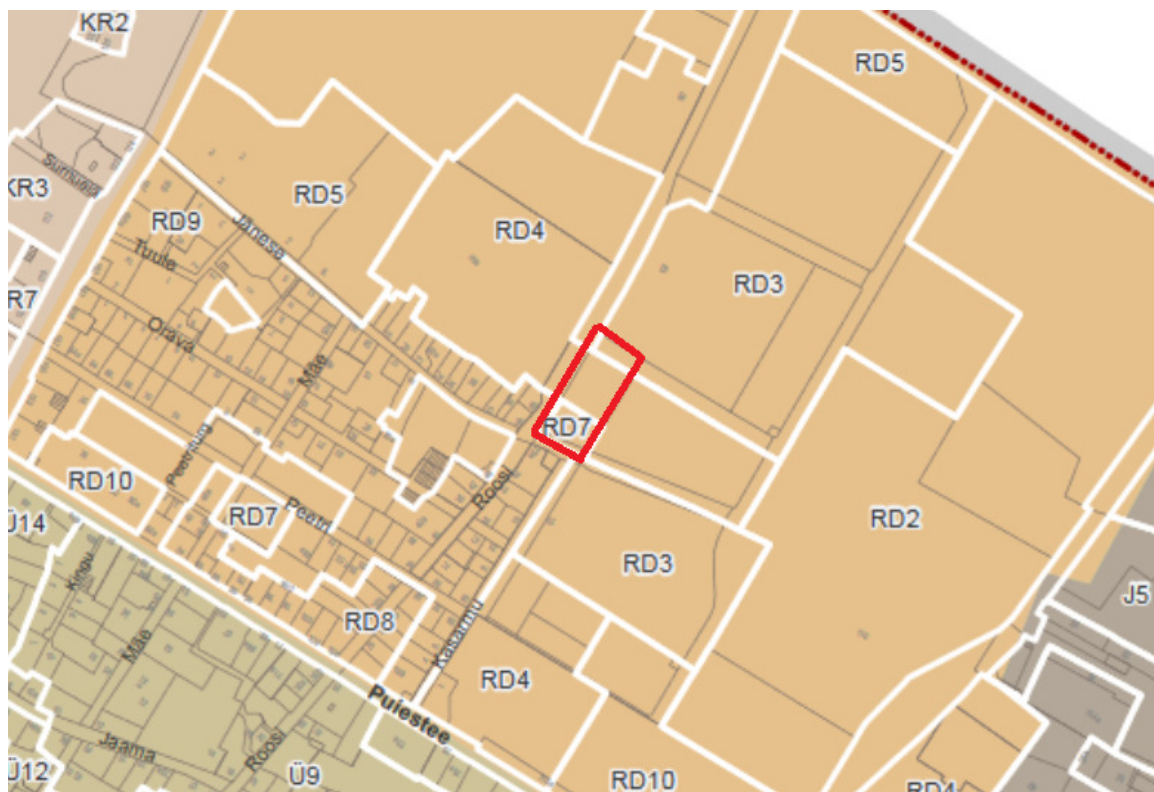
Üldplaneeringu kohaselt (vt skeem 1) asub planeeritav ala korterelamu ning kaubandus- ja teenindusettevõtte juhtotstarbega maa-alal Raadi asumis kvartalites RD4 ja RD7 (vt skeem 2).

Kvartalis RD4 on eesmärk terviklikult lahendada atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine. Hoonete lubatud kõrguseks on 3 kuni 4 korrust ja hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Umbes 30% maa-alast peab olema haljastatud. Keelatud on piirete ja tõkkepuude paigaldamine.

Kvartal RD7 (kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala) on mõeldud teenuste pakkumiseks Roosi tänaval liikujatele ning kus juhtotstarvet toetava otstarbena on lubatud büroohoone maa-ala. Uute hoonete korruselisuseks on kuni kaks korrust. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ja üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.



Skeem 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu joonisest 2 *Maa- ja veealade üldised kasutamistingimused*. Planeeringuala on tähistatud punase joonega. EK tähistab korterelamu maa-ala, ÄT kaubandus- ja teenindusettevõtete maa-ala.



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. Korterite 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 varjulisemasse 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 liikumine 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 veekaitselised 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 põhjapoolisel 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 edelanurk jääb vähesel määral Roosi ja Jänese tn ristmikul asuva 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 *muinsuskaitseseadusele* on kaitsevööndi ülesanneteks: tagada kinnismälestise ja vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning kinnismälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- Ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- Kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Muinsuskaitse eritingimustega tagatakse, 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.

3.1. MÄLESTISE AJALUGU

Aastal 1859 rajatud ja 1870 laiendatud kalmistul Tartu linnas polnud 1895. aastaks enam matmisruumi. Matmise otstarbeks saadi tasuta maad vene vanausuliste kalmistu kõrval.

Skeemil 3 on näha, et 1892. a mälestist veel rajatud ei ole, skeemil 4 on aga mälestise asukoht kaardile kantud.



Skeem 3. Väljavõte Laakmanni plaanist 1892. a ², mälestise tulevane asukoht tähistatud punase tähekesega.

Surnuaiapühaks 1895 oli kõik korda seatud ja 18. augustil 1896. a ehitas Tartu kogudus kalmistule matusekambri. Ehitusprojekti vahimajale koos surnukambriga koostas O. Schröder, hoone rajati kalmistu lõunanurka. Kalmistule on maetud Tartu juudi kogukonna esimesed esimehed ja rabi.

² Väljavõte plaanist *Plan der Stadt Dorpat 1892*, Druck und Verlag von H. Laakman. EAA, 2623-1-2044, leht 56



Skeem 4. Väljavõtte Laakmanni plaanist enne 1900. a³, mälestise asukoht tähistatud punase tähekesega.

3.2. MÄLESTISE KIRJELDUS

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 piiratud kõrge betoonmüüri, 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.

Kalmistut nimetatakse ka Mäe- Roosi Juudi kalmistuks.

3.3. PLANEERINGUALA AJALOOLISE KRUNDISTRUKTUURI, HOONESTUSE, TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRGU, MAASTIKUELEMENTIDE NING VAADETE ANALÜÜS

Planeeringuala ei ole hoonestatud ja see asub ajaloolise Roosi (*Rosenstraße*) ja Jänese (*Hasenstraße*) tänava ristmikul. Jänese tn on alates 1880. aastast Tartu linna ajaloolistel plaanidel ühtlasi tähistanud linna piiri. Roosi tn on linnaplaanidel ligikaudu sajand varem.

³ Väljavõtte plaanist *Plan von Jurjew- Dorpat. Plan gopoda Jurjeva, enne 1900(?)*. Laakmann. EAA, 2110-1-4822, leht 2

Planeeringuala on ajalooliselt kuulunud Raadi mõisa maade hulka ja seal on asunud n-ö Daugali aed, mis on nähtav ka 1901-1902. a linnaplaanil skeemil 5. Planeeringualast edelasuunas on plaanil nähtav ka Juudi kalmistu.

Eesti esimese mootorlennuki lennu tegi Raadi mõisa väljade kohal 14. aprillil 1912 Vene lendur Sergei Utotškin. Peterburi sõjaväeringkonna lennuroodu (ülem oli Eesti päritolu polkovnik Jüri Herman) 10 lennuki ringlennu (Gatšina – Tallinn – Haapsalu – Riia – Tartu – Narva – Gatšina) vahepeatuse jaoks lasi Raadi mõisnik parun von Liphart 1914. aasta suvel siluda Raadi mõisa põllu. Selle ringreisiga pandi alus Raadi lennuväljale. Eesti iseseisvumise järel kolis Raadile lennurügemendi 2. eskadrill. 1919 toimetati Tallinnast Raadile kaks lennusaadama angaari.

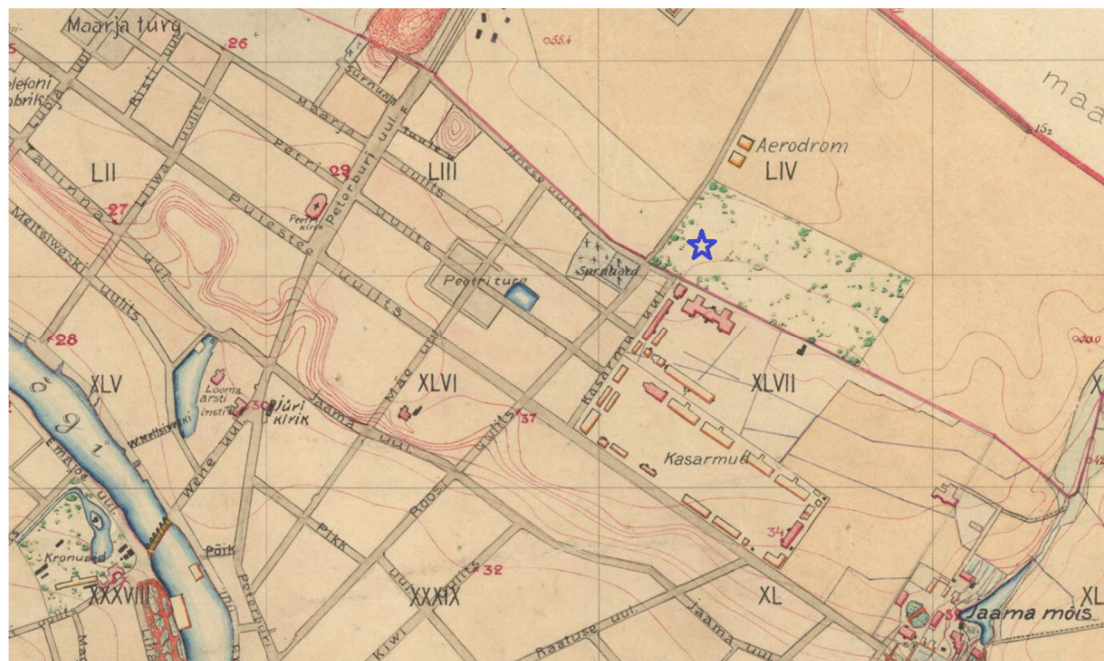
Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringualast põhjasuunas Rooski tn 83 katastriüksusel asuvad Raadi lennukiangaarid määratud miljööväärtuslikeks hooneteks.

1925. aastal otsustas Eesti Vabariigi Valitsus laiendada Tartu lennuvälja. Nagu kirjutab ajakiri „Sõdur“, anti lennuvälja ja õppeplatsi laiendamiseks kaitseministeeriumile üle Raadi mõisa piirkonnas asuv „Dauguli [Daugulli] aed“.

Samal territooriumil avati ka esimene Tartu lennujaam, mida teenindasid eesti sõjaväelased.

Alates 1930. aastast likvideeriti lennurügement, Tartus Raadi lennuväljal baseerunud üksus nimetati 2. Üksikuks Lennudivisjoniks ja tegutses selle nime all 1940. aastani. Teise maailmasõja ajal rajasid sakslased Raadile esimese betoneeritud lennuraja. Raadil baseerusid erinevad lennuväeüksused, seal oli lennukite remondi- ja hooldusbaas⁴.

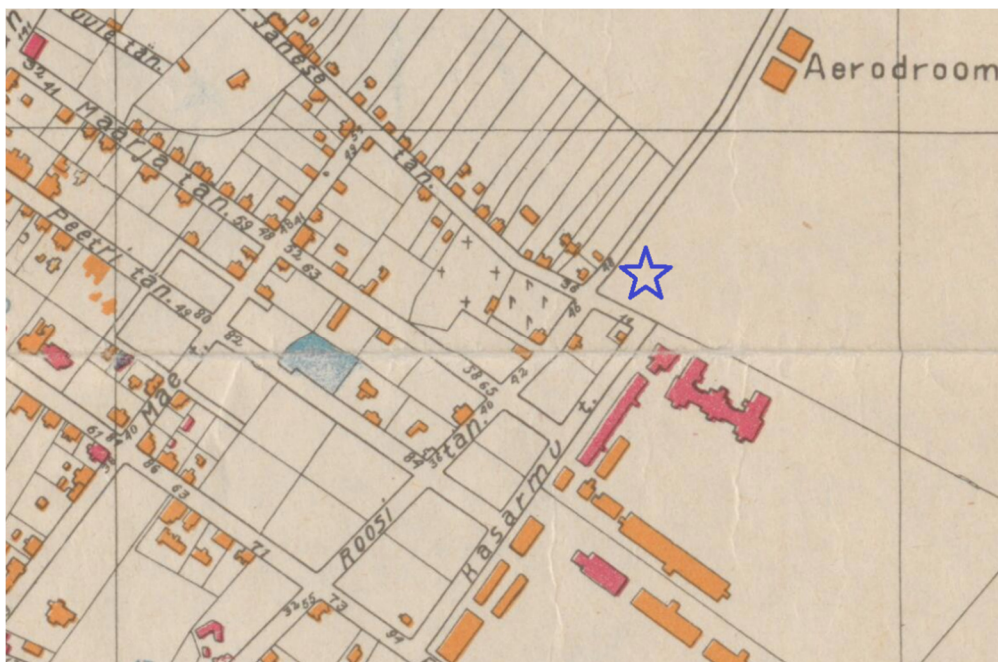
Teise Nõukogude okupatsiooni alguses võttis lennuvälja kasutusele Nõukogude Liidu sõjavägi. 1950–1960. aastatel kujunes sellest strateegiliste kaugpommitajate lennuväli.



Skeem 5. Väljavõte Tartu linna ja ümbruse plaanist 1901-1902. a⁵, planeeringuala asukoht tähistatud sinise tähekesega.

⁴ Eesti Rahvamuuseumi ajaveeb <http://blog.erm.ee/?p=409>

⁵ Väljavõte Tartu linna ja ümbruse plaanist 1901-02.a. *Jakobsenn*. EAA, 2623-1-2087



Skeem 6. Väljavõte Tartu linna plaanist 1927. a⁶, planeeringuala asukoht tähistatud sinise tähekesega.

Kalmistule ja selle haudadele, hauatähistele, teedevõrgule ja haljastusele avanevad vaated Jänese tänavalt tänu läbi nähtavale piirdele. Jänese tänavalt on vaadeldav ka tänavapoolne mausoleum. Roosi tn poolisel küljel ja Roosi ning Jänese tn ristmikul on vaadeldav kalmistut piirav betoonmüür ja väravaehitis. Kalmistu piirded on korrastatud ja lisavad vaadetele väärtust. Roosi tn rekonstrueerimise järgselt on tänavaruum kujundatud eelkõige kergliiklejatele, mistõttu toetab mälestise ümbrus ala väärtustamist.

3.4. HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATAVATELE MUUDATUSTELE

Alale kaalutakse Tartu linna üldplaneeringu kohast arengut, st Jänese tn poolsele alale kuni kahekorruselist kaubandus- ja teenindushoonestust võimalike büroopindadega. Põhjapoolsele osale kolme- kuni neljakorruselise korterelamu rajamist⁷.

Planeeringuga kavandatavad muudatused ei avalda mõju Tartu Juudi kalmistule kui kinnismälestisele, sest planeeringuala kinnismälestise territooriumile ei ulatu. Planeeringuala jääb ca 270 m² ulatuses mälestise kaitsevööndisse.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on kaitsevööndi eesmärk tagada mälestise vaadeldavus ja mälestist toetav ruumiline kontekst.

Juudi kalmistu kaitsevööndisse jäävad ka ala mõjualas asuva Roosi tn 79// 79a, Roosi tn 48 ja teiste katastriüksuste hooned.

Detailplaneeringuga säilitatakse ajalooliselt välja kujunenud teestik (Roosi ja Jänese tn), kinnismälestist kujundavad ehitised (Juudi kalmistu piirded, peavärv,

⁶ Väljavõte Tartu linna plaanist. Plan de la ville de Tartu 1927. EAA, 2110-1-4822 leht 1

⁷ Tartu Linnavalitsuse 19.02.2018 korraldus nr 164 Jänese tn 40 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine

mausoleumid, kalmistuvahi maja, hauad, hauatähised jm) ning kinnismälestisele avanevad kaug- ja sisevaated.

3.5. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

- 1) Planeeringuala krundistruktuuri võib vajadusel muuta;
- 2) Planeeringualal on lubatud kavandada uusi ehitisi mälestise kaitsevööndisse;
- 3) Kaitsevööndisse kavandatava uushoone puhul tuleb vältida mälestisega võrreldes ebaproportsionaalselt suurt hoonemahtu;
- 4) Planeeringulahendusega ja edasiste projektidega tagada muinsuskaitsealuste ja kultuuriväärtuslike objektide säilimine ja kaitse;
- 5) Kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutmatusel kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja linnavalitsusele⁸.

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 teenindusettevõtte hoone rajamiseks, sh on lubatud osaliselt ka büroo- ja kontoripinnad; krunt nr 3 on moodustatud ajutiselt eesmärgiga liita see Roosi tänav T83 tänavamaaga (ptk 3.5. p 1).

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 –aluse kohta) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades kruntide vahelisi tuleohutuskujasid ja Roosi tn bussiootepaviljoni asukohta. Kavandatava uushoonestuse ehitusjoone tekkeks on nii krundi nr 1 kui 2 puhul määratud Roosi tn äärde kohustuslik ehitusjoon 2 m tänavapoolsest krundipiirist. Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ka maa-alune hoonestamine (parkimis- ja/või keldrikorrus).

Hoonestusala krundil nr 2 on määratud osaliselt Tartu-Juudi kalmistu mälestise kaitsevööndisse, et jätkata piirkonnale omast hoonestuslaadi (hoonete paiknemine ristmiku poolses nurgas) (ptk 3.5. p 2).

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

⁸ Muinsuskaitseseadus § 44³ lg 1

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 (ptk 3.5. p 3).

Planeeritud on järgmised ehitise kasutamise otstarbed⁹:

Krunt nr 1:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

Krunt nr 2:

- 12130 Toitlustushooned;
- 12200 Büroohooned;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Illu- 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. Kohustuslikul ehitusjoonel asuva hoonestuse puhul on üle kohustusliku ehitushoone lubatud rajada Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 *Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused* § 19 lg 6 nimetatud hoone osad.

⁹ Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*

4.4. JUURDEPÄÄSUTEEDE 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 tänav T23 kaudu.

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

Roosi tänav T79 on kavandatud 6,5 m laiune sõidutee koos 2,5 m laiuste kõnniteedega ja üherealise alleega. Üldplaneering näeb küll ette kahepoolse tänavahaljastuse rajamise, kuid olemasolevate tehnovõrkude asukoha ja tänavaruumi laiuse tõttu on võimalik kavandada ainult üks rida puid. Tänava elemendid täpsustatakse projekteerimise käigus.

Normikohane parkimine, sh jalgrattaparklad tuleb lahendada krundil vastavalt standardile EVS 843:2016 *Linnatänavad* (parkimiskohtade laiused, arvestus jm). Krundisisesete teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 4.6.) ja normikohane parkimiskohtade arv, sh arvestada, et krundi kõvakattega ala ei tohi olla suurem kui haljastatav osa. Kortereid saab kavandada sellises mahus, et tagatud oleks normikohane parkimine. Parklad tuleb haljastusega liigendada. Lubatud on ka parkimise osaline lahendamine maa-alusena/hoone mahus. Hoone mahust väljapoole kavandatud jalgrattakohad näha ette varjualusega. Standardi kohase jalgrattakohtade vajaduse võib arvestada summeerituna hoone mahus (panipaigas) ja väljaspool hoonet asuvatega.

Standardi kohane üldistatud (võimaliku illustreeriva lahenduse alusel) parkimiskohtade arv on toodud tabelites 2 ja 3. Projekteerimise käigus, kui on teada kavandatav tegevus (ehitise otstarbed ja nende osakaalud), määrata täpne parkimiskohtade ning korterite arv, sh ärifunktsiooni puhul reaalset vajadust silmas pidades.

Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele. Planeeritud krundisisesed teed siduda avalike teedega.

Tabel 2. Standardi kohane parkimisarvutus (sõidukid)

Krundi nr	Suletud brutopind või korterite arv	Kohtade arv vastavalt standardile
1	1,4 kohta ¹⁰ korteri kohta/38 korterit	(38x1,4)=53
2	1000 m ² sb	(1000/90 ¹¹)=11

Tabel 3. Standardi kohane parkimisarvutus (jalgrattad)

Krundi nr	Suletud brutopind või korterite arv	Kohtade arv vastavalt standardile
1	38 korterit	(38/0,5)=76
2	1000 m ² sb	(1000/75 ¹²)=13

¹⁰ Arvestatud toalisuse keskmine ((1,3+1,5)/2=1,4)

¹¹ Arvestatud asutused (1/60) ja restoran/kohvik (1/120) keskmine „korruselamute alal“

¹² Arvestatud asutused (1/100) ja restoran/kohvik (1/50) keskmine keskuse klassis „mujal“

4.5. 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.

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

Krundi nr 2 hoone peab sobituma Jänese ja Roosi tn äärsete hoonemahtudega, ei tohi liialt domineerida (ptk 3.5. p 3). Liigendamisel arvestada, et kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema hoone fassaadi põhimaht. Hoone projektiga näha ette bussiootepaviljoni asendiplaaniline sidumine kavandatava hoonega (bussiootepaviljoni kasutamine ei tohi olla häiritud).

Asendiplaanilise lahenduse väljatöötamisel arvestada, et parkimine ja prügimajandus jääksid varjulisemasse 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. Samuti tuleb tagada

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 ja mälestist. 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.

4.6. 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. Soovitav 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 vähemalt 10% krundi pinnast 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.

Jäätmete sorteeritult kogumiseks tuleb kavandada suletavad kogumiskonteinerid või süvamahutid. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate) ja hoonestusest vähemalt 2 m kaugusel. Süvamahutid on soovitatav ankurdada. Prügikonteinerid võib paigutada ka jäätmemajja või varjualuse all. Jäätmemaja puhul arvestada, et selle asukoht peab hoonestusest jääma vähemalt 8 m kaugusele.

4.7. TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 4 võrguettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimuste alusel (vt lisade kaust). Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist. Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

4.7.1. VEEVARUSTUS, REOVEEKANALISATSIOON, SADEMEVESI

Veevarustuse, reoveekanaliseerimise ja sademevee lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilised tingimused nr INF/341, 12.06.2018.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel asuvad: De 225 PE veetorustik Roosi tänaval ning De 90 PE veetoru Jänese tänaval. Planeeritud kruntidele on planeeritud eraldi veeühendus vastava krundiga piirnevast tänavatorustikust. Joonisel nr 4 on krundi nr 2 veeühendus näidatud Roosi tn torustikust, kuid projekteerimisel võib valida ka Jänese-Kasarmu tn torustiku, kui hoone asetusest ja ruumiprogrammist tulenevalt on see sobilikum.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel asuvad: De 315 PVC kanalisatsioonitorustik Roosi tänaval ning De 250 PVC kanalisatsioonitorustik Kalmistu tänaval. Kruntide reovee eesvooluks on vastava krundiga külgnev tänavatorustik. Mõlemale

kavandatavale krundile on planeeritud eraldi ühendustorustik vastava krundiga külgnevast tänavatorustikul asuvast olemasolevast kaevust. Joonisel nr 4 on krundi nr 2 ühenduseks näidatud Roosi tn torustikul paiknev kaev, kuid projekteerimisel võib valida ka Jänese-Kasarmu tn ristmikul asuva kaevu, kui hoone asetusest ja ruumiprogrammist tulenevalt on see sobilikum.

Kruntide sademevee eesvooluks on Roosi tänava sademeveetorustik De 450. Krundiga piirnevast tänavatorustikust on ette nähtud mõlemale krundile eraldi ühendustoru. Joonisel nr 4 on krundi nr 2 sademeveetrassiga ühendus näidatud Roosi tn torustikust, kuid projekteerimisel võib krundi nr 2 sademevee kanaliseerimiseks Roosi tänava torustikku suubuva sademeveetorustiku projekteerida Jänese tänavale ning Jänese tänava torustikust ühendustoru krundile.

Projekteerimisel arvestada, et valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt).

Krundi torustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Parkla sademevee puhastamiseks näha projektis ette mõlemale krundile I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaazivee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku on keelatud.

Veevarustuse, reoveekanalisisatsiooni ja sademevee projekteerimiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringualal asuvatele Jänese T23 ja Roosi T79 tänavatele on joonisel nr 4 näidatud tehnovõrkude lahendus *Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneeringu* põhimõtetele vastavalt. Torustikud tuleb väljaspool ehitusala lõpetada otsakorgiga.

Roosi T79 tänavale on varasemalt planeeritud vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustik. Roosi tänava torustikest on De 160 veetoru ning De 250 kanalisatsioonitoru kuni Roosi T79 tänavamaa kinnistu piirini juba rajatud ning otsakorgiga lõpetatud.

Jänese T23 tänavale on varasemalt planeeritud Roosi tänavast alates sademeveetorustik ning Kasarmu tänavast kuni planeeringuala lõpuni veetorustik ning kanalisatsioonitorustik.

Planeeringuala tänavate sademevee eesvooluks on ette nähtud vastavale tänavalõigule kavandatav sademeveetorustik.

Tänavate alused tehnovõrgud tuleb valmis ehitada enne tänavate ja katete rajamist.

4.7.2. ELEKTRIVARUSTUS. VÄLISVALGUSTUS

Elektriühenduse lahendus on antud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 312477 (väljastatud 31.05.2018).

Elektriline aadress: Piirkonna alajaam: ÜLEJÕE 110/35/10 Toitefiider: ANGAARID:QLE
Jaotusalajaam: Angaaride 321:(Ülejõe).

Detailplaneeringu alasse jäävad olemasolevad madal- ja kõrgepinge maakaabelliinid (vt joonis 2 ja seletuskiri ptk 2.1.).

Elektrivarustuseks on planeeritud kruntide nr 1 ja 2 krundipiiri lähedusse kahekohaline liitumiskilp. Kilpide elektrivarustus on planeeritud 0,4 kV maakaablitega Angaaride 321 alajaamast. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumispunktist objektide peajaotuskilpi tuleb ette näha maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini.

Kruntide sisene välisvalgustus lahendatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asukohast ja kavandatud liikumisteedest.

4.7.3. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Tartu Keskkatlamaja tehnilised tingimused nr 135/18 (05.06.2018).

Planeeringuala jääb kaugküttepiirkonda ja soojavarustusena on ette nähtud liitumine Tartu linna keskküttesüsteemiga. Soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

Soojusvõrgu ühendused on ette nähtud Rooski tänava harutänaval (Rooski tänav T79) olemasoleva soojustorustiku (DN200) sobivalt lõigult. Projekteerimisel täpsustada ühendused tulenevalt hoonete, liikumisteede, rohe- ja parkimisalade tegelikele asukohtadele.

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda EVS 843 *Linnatänavad* nõuded tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

Kruntidele tehtavatele haruühendustele peatorustikult projekteerida sulgarmatuur.

Kaugküttetorustiku projekteerimiseks taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

4.7.4. TELEKOMMUNIKATSIOONIVARUSTUS

Sidevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks AS Telia Eesti tehnilised tingimused nr 30356777 (väljastatud 04.06.2018, kehitavad kuni 03.06.2019).

Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist (sidekaev 3515) objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Sidekaevust 3521 tuleb rajada mõlemasse hoonesse eraldi sidetoru. Paigaldada alates sidekaevust 3515 (Roosi ja Peetri tn ristmikul) 12-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni sidekaevuni 3521. Sidekaevu 3521 paigaldada jätk FOSC400-A8 ning sinna 1/4 splitter ja splitteri järgi 1/32 splitter. 1/32 splitterist viia ärihoonesse optiline kaabel mille maht vastab prognoositavale liitumiste arvule. Korrusmajja paigaldada 4-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel. Keevitada mõlemasotsas kaks kiudu. Korrusmajja paigaldada 1/32 splitter.

Telekommunikatsioonivõrgu projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused planeeritaval alal telekommunikatsioonivõrku valdavalt ettevõttelt.

4.7.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS

Planeeritud sihtotstarvete loetelust tulenevalt liigitub tegevus tuleohutusest tulenevalt I, IV, V ja VII kasutusviisi alla. Planeeringuala paikneb tiheasustusalal. Valdav kasutusviis on I (korterelamu). Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus* on vajalik suurim normveehulk alal (maksimaalse ehitusõiguse korral) 20l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringu koostamise ajal ei ole teada täpseid hoonete näitajaid võimalike IV, V ja VII kasutusviisi jäävate hooneosade puhul. Projekteerimisel arvestada kehtivate normide ja nõuetega ning lähtuda ehitiste tegelike tuletõkkeseksioonide ja põlemiskoormustega.

Vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: *Tuletõrje veevarustus*, peab tuletõrjehüdrant asuma hoonest või rajatisest, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, mitte kaugemal kui 100 m.

Tuletõrje veevarustus kuni 10 l/s on tagatud olemasolevatest hüdrantidest Roosi tänaval. Kui projekteeritava hoone näitajad nõuavad suuremat vooluhulka (maksimaalse ehitusõiguse järgi 20 l/s), tuleb tuletõrjevee vooluhulga tagamiseks projekteerida vastavale krundile tuletõrjeveemahuti.

Ehitisesisene, sh maa-alune tuletõrjeveevärk lahendada projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele ja nõuetele.

4.8. EHITISTEVAHELISED 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 eenduvaid 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 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 valgustatus; hoone lahenduses mitte kavandada n-ö 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.

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 mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitusmüra 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 Rooski 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 või rajada süvamahutid.

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 radoonisaldusega 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 taastuenergia allikatest lokaalse soojuse ja elektri tootmisega, tuleb hoone kavandamisel arvestada ka vastavate soojuse ja elektri tootmise süsteemidega. Taastuenergia allikatest soojuse ja elektri tootmise lihtsaimad viisid on soojuspumpade, päikesekollektorite (sooja vee tootmiseks) ja päikesepaneelide (toodavad elektrit) kasutamine.

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

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

Servituudi seadmise vajadus on krundil nr 1 krundi nr 2 kasuks kaugkütte ühenduse loomiseks.

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 projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringukohane krunt 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.

Projekti koostamisel ja ehitusjärelvalve teostamisel jälgida, et tagatud oleks muinsuskaitsealuste ja kultuuriväärtuslike objektide säilimine ja kaitse (ptk 3.5. p 4).

Kui mälestise kaitsevööndis või mis tahes muus paigas tööd tehes avastatakse inimtegevuse tagajärjel ladestunud arheoloogiline kultuurikiht, sealhulgas inimluud, või kultuuriväärtusega leid, on tööde tegija kohustatud töö seiskama, säilitama leiukoha muutumatu kujul ning viivitamata teatama sellest Muinsuskaitseametile ja linnavalitsusele (ptk 3.5. p 5).

Tänavaa-ala ja juurdepääsu väljaehitamine vastava tänavaga piirneva krundi ulatuses on krundi igakordse omaniku kohustus.