

J. KUPERJANOVI TN 8 KRUNDI
DETAILPLANEERINGU
ESKIISLAHENDUS

SELETUSKIRI JA JOONISED

OÜ Hendrikson & Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Lennuki 22, Tallinn
www.hendrikson.ee

Töö nr 2301/15

Jaana Veskimeister
Detailplaneerimise ja
projekteerimise osakonna juhtaja
Planeerija-projektijuht

Allkiri /...../

SISUKORD

SISUKORD	3
A – SELETUSKIRI	5
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD	6
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	9
5. KRUNDI EHTUSÕIGUS	9
6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE.....	10
7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS	10
8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	11
9. EHTISTEVAHELISED KUJAD	11
10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD	12
11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS 12	
12. EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE.....	13
13. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	14
14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	14
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED	17
C – JOONISED	19
1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 25 000.....	20
2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500	21
3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1 : 1 500	22
4. PÕHIJONIS. ESKIISLAHENDUS M 1 : 500	23

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Planeeringu lähtedokumentiks on Tartu Linnavolikogu 16.04.2015 otsus nr 206 *J. Kuperjanovi tn 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.*

Planeeringu koostamise algatamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks korterelamu püstitamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Tartu linna üldplaneering.*

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ Geopunkt (geodeet IV kutsetunnistus 073933) poolt mais 2015 koostatud alusplaani (töö nr 32G15). Alusplaani koordinaadid on L-est 97 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala suurus on ca 2 600 m². Planeeringuala moodustab J. Kuperjanovi tn 8 krunt ja sellega piirnev tänava maa-ala. Planeeringuala asukohta vaata jooniselt nr 1.

J. Kuperjanovi tn 8 krundi pindala on 2 364 m². Krundil asub 567,4 m² ehitisealuse pinnaga kahekorruseline viilkatusega ahjupotitööstuse hoone ja korsten¹. Ahjupottide tootmist hoones planeeringu koostamise ajal enam ei toimu. Hoone on kasutusel erinevate ettevõtete rendipinnana. J. Kuperjanovi tn 8 katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on tootmismaa.

Krundi haljastus on tagasihoidlik, murupinnad ja üksikud puud ning mõned põõsad. Ala on heakorrastatud, hoone on heas korras, korsten renoveeritud. Ala on piiratud vörkaiaga.

Maapind on tasane, keskmine absoluutkõrgus on 65 m/abs.

¹ Vastavalt ehitisregistri andmetele

Juurdepäas krundile on avalikult kasutatavalt J. Kuperjanovi tänavalt (J. Kuperjanovi tn 16 ja 2 ning Tiigi tn 15 ja 17 kruntide vahelt lähtuvalt põiktänavalt). Juurdepäas tänavalt alalt krundile on ühine garaažidega läbi J. Kuperjanovi tn 10/4 kagunurga ja J. Kuperjanovi tn 8 kirdenurga. Kuna planeeritava krundi põhjakülg on piiratud garaažidega, mille juurdepäasu ei ole võimalik oma kruntide piires tagada, tuleb planeeringulahenduse koostamisel arvestada garaažikruntidele juurdepäasu tagamisega.

Alale ulatuvaid ja seal paiknevaid kitsendusi vaata tabelist nr 1.

Tabel nr 1. Planeeringualal olevad ja sellele ulatuvad kitsendused

Kitsendus	Ulatus
Ehitismälestis. Korp."Ugala" hoone Tartus, J. Kuperjanovi tn 16, 1938-1939.a. kaitsevöönd	50 m mälestise väliskontuurist
Vee- ja kanalisatsioonitorustik; alla 2 m sügavusel, alla 250 mm läbimõõduga, vabavoolne	2 m mõlemale poole torustikku
Soojatorustik läbimõõduga alla 200 mm	2 m mõlemale poole torustikku
Elektrimaakaabelliin	1 m mõlemale poole elektrimaakaabelliinist

Kitsenduste alal tuleb tegutseda vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Planeeringuala olemasolev olukord ja kitsenduste ulatus on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas Kastani, Tiigi, Pepleri ja J. Kuperjanovi tänavatega piiratud kvartali keskel. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb ala 4-korruseliste korterelamute juhtfunktsiooniga alale.

Planeeritava krundi lähipiirkonda jäävad valdavalt kolme- ja neljakorruselised korterelamud. Tootmishooned, nagu J. Kuperjanovi tn 8 olemasolev hoone, kesklinna piirkonnale iseloomulikud pole. Seetõttu on J. Kuperjanovi tn 8 krundile kuni nelja maapealse korrusega korterelamu kavandamine, arvestades üldplaneeringut ja olemasolevat hoonestust, sobilik.

Haljastuse osas näeb Tartu linna üldplaneering ette, et majadevahelise haljasala kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m² ühe hoonealuse ruutmeetri kohta ning et haljasala peab olema vähemalt 10% ulatuses kaetud kõrghaljastusega (täiskasvanud puude võra järgi), mis oleksid ühenduses omavahel ja naabruses olevate haljasmaadega. Naaberkruntidel puuduvad piisavad kõvakattega parkimisalad, selle võrra on suuremad haljasalad. Vaatamata parkimisalade puudusele on haljasalade osakaal üldplaneeringu nõuet silmas pidades kohati kesine.

Valdav enamus kruntide haljasala kogusuurusest jääb alla 2,5 m², vähim ja suurim on vastavalt 0,4 m² (Tiigi tn 19) ja 2,7 m² (J. Kuperjanovi tn 4) hoonealuse ruutmeetri kohta. Kõrghaljastust on lähipiirkonna kruntidel samuti vähe. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega saab piirkonna elukvaliteeti haljastuse nõudeid silmas pidades tõsta.

Juurdepääsu tagaval J. Kuperjanovi tänava lõigul puuduvad kõnniteed, sõidutee on asfaltkattega ja seda kasutavad ühiselt sõidukid ja kergliiklejad (jalakäijad, jalgratturid); seal pargivad oma autosid ka ümberkaudsete korterelamute elanikud. Tänavalõigu, sh ka J. Kuperjanovi ja Tiigi tänavate liikluskoormus ei ole suur, peamiselt kasutatakse tänavalõiku ümberkaudsetele hoonetele juurdepääsuks ja parkimiseks. Liikumise intensiivsus on suurem hommiku- ja õhtupoolikul (tipptunnid hommikul 7:30-8:30 ja õhtul 16:30-17:30) ning sel perioodil võib planeeritud lahendusest tulenevalt prognoosida mõningast kasvu. Arvestusliku 20 korteri puhul on see hommikul tipptunnil sisse üks auto ja välja kolm autot, õhtusel tipptunnil on sisse kaks autot ja välja üks auto². Arvestades, et olemasolevalt asuvad J. Kuperjanovi tn 8 hoones rendipinnad ja sealsed töötajad liiguvad samuti autodega, ei saa kortermajast lisanduvat liikluskoormust lugeda oluliseks tõusuks.

Parkimiskohtade nõudlus kõnesoleval tänavalõigul on suur (peamiselt õhtusel ja öisel ajal), sest ümberkaudsete hoonete kruntidel ei ole parkimiskorraldus piisavalt lahendatud (puuduvad vajalikud parkimisalad). Tänavaaerialal parkimiskohti maha märgitud ei ole, parkimiskorraldus on juhuslik. Jalakäijate, ratturite ja autode poolt ühiselt kasutatav tänavaruum vajab paremat liikluskorraldust (parkimiskohtade tähisted, kiiruse piirang), et tagatud oleks ohutu liiklemine. Planeeritud lahendusest tulenevalt täiendavat parkimisvajadust tänaval ei ole ette näha, sest planeeritud lahendus tagab vajalikud parkimiskohad krundil.

Erinevate liikumisviiside (jalgsi, rattaga, bussiga, autoga) ühenduste piirkonnas on head. Planeeringuala lähipiirkonnas toimib bussiliiklus Pepleri ja J. Kuperjanovi tänavatel. Lähimad bussipeatused on ca 100 m kaugusel J. Kuperjanovi tänaval (J. Kuperjanovi tn 2 ja 1 ees). Nimetatud bussiliikluse suunad loovad ühenduse kesklinna ja Tähtvere ning Maarjamõisa linnaosadega. Bussiliikluse sõlmpunkt, kust on ühendused kõikide Tartu linnaosadega jääb planeeringualast ca 1 km kaugusele. Ümberkaudsed tänavad on kahe-suunalised, v.a Veski ja Kastani. Sõiduteede äärtes on kõnniteed (v.a Tiigi ja J. Kuperjanovi tn vahele jäävad n-ö põiktänavad). Ratturid kasutavad liiklemiseks nii kõnni- kui sõiduteid.

Arhitektuurselt lahenduselt on ümberkaudsed korterelamud ühetüüpsed, tüüpprojekti järgi rajatud n-ö hruštšovkad. Esimese korruse tasapind on maapinnast ca 1,5 m kõrgusel. Sokli korrusel on keldrid. Kortrite arv hoonetes on võrdlemisi suur (palju väikeseid kortereid). Katuse tüübiks on madalakaldeline viilkatus. Hooned paiknevad vabaplaneeringuliselt kas kirde-edela või kagu-loode suunaliselt. Selget

² Andmed täiendava liikluse tekkimise kohta on saadud Tartu Linnavalitsuse tellimusel 2012.a. liikluse tekke määramise meetodika väljatöötamise raames valminud liikuvusuuringute infosüsteemist

ehitusjoont välja kujunenud ei ole, kuid hooned asetsevad tänavate suhtes kas risti või paralleelselt.

Lähimate hoonete välimus on näha fotodel nr 1 ja 2. Tabelis 2 on toodud lähipiirkonnas asuvate hoonete näitajad ja võrdlus planeeritud lahendusega.



Foto nr 1. J. Kuperjanovi tn 4

Foto nr 2. Tiigi tn 23

Tabel nr 2. Lähipiirkonna hoonestuse näitajad võrdluses planeeritud lahendusega

Address	Sihtotstarve ja katastriüksuse pindala*	Ehitisealune pind**	Korruselisus***	Korterite arv***	Krundi koormusindeks****	Hoone absoluutkõrgus**
J. Kuperjanovi tn 2	Elamumaa 95%, ärimaa 5% 2 342 m ²	534 m ²	4	42	56 m ² korteri kohta	82,65 m
J. Kuperjanovi tn 4	Elamumaa 2 623 m ²	548 m ²	4	44	60 m ² korteri kohta	82,00 m
J. Kuperjanovi tn 16	Ühiskondlike ehitiste maa 1 476 m ²	370 m ²	4	eluruume ei ole	-	78,85 m
Tiigi tn 15	Elamumaa 2 062 m ²	548 m ²	4	44	47 m ² korteri kohta	81,40 m
Tiigi tn 17	Elamumaa 1 180 m ²	409 m ²	4	31	38 m ² korteri kohta	79,60 m
Tiigi tn 19	Elamumaa 80% Ärimaa 20% 1 543 m ²	454 m ²	4	20	77 m ² korteri kohta	81,80 m
Tiigi tn 21	Elamumaa 1 398 m ²	391 m ²	3	24	58 m ² korteri kohta	76,00 m
Tiigi tn 23	Elamumaa 1 414 m ²	396 m ²	3	24	59 m ² korteri kohta	78,40 m
J. Kuperjanovi tn 8*****	Elamumaa 2 364 m ²	400 m ²	4	20	118 m ² korteri kohta	81,00 m

*Maa-ameti maainfo alusel

**Geodeetilise alusplaani andmete alusel

***Ehitisregistri andmete alusel

****Krundi pindala jagatud korterite arv

***** Ehitisealune pind ja absoluutkõrgus maksimaalne võimalik; korterite arv arvestuslik. Näitajad täpsustuvad projekteerimise käigus

Arvestades lähipiirkonna hoonestuse asetust ja rütmi, sh garaažide olemasolu ja ilmakaari, on sobilik määrata hoonestusala kirde-edela suunaliselt. Avatud maapealse parkimise saab kavandada krundi põhjaosas ning haljasalad näha ette krundi lõuna- ja lääneosasse. Arvestades parkimise ja haljastuse vajadust, on optimaalne korterite arv ca 20. Parkimiskohtade viimisel hoone mahtu on võimalik korterite arvu suurendada.

Planeeringu lahendus on antud vastavalt eeltoodud analüüsi tulemustele.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel nr 3.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Detailplaneeringu lahendusega J. Kuperjanovi tn 8 katastriüksuse piire ei muudeta ja katastrisse kantud pindala 2 364 m² jääb samaks.

5. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kuni 400 m² suuruse ehitisealuse pinnaga korterelamu rajamiseks, mille puhul on arvestatud piirkonnale iseloomuliku suurusega (vt tabel nr 2). Ehitusõigusega lubatud hoonestus tuleb rajada hoonestusala piirides. Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka ei ole arvestatud võimalikke rõdusid, kõnnitee või maapinna kohal olevaid varikatuseid, räästaid, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, katmata välistreppede, katmata terrasse, hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist madalamal asuvat kaldteed ning treppi, keldrite valgusšahte. Küll tuleb need elemendid lahendada hoonestusala ulatuses.

Lisaks ehitusõiguses toodud hoonele on lubatud jäätmemaja ja ühe kuni 20 m² suuruse ning kuni 3 m kõrguse kõrvalhoone/(puhke)rajatise püstitamise ka väljapoole hoonestusala eeldusel, et arvestatakse tuleohutusnõudeid ja naaberkruntide omanike õigusi. Jäätmemaja ja võimaliku kõrvalhoone/(puhke)rajatise täpne asukoht määratakse korterelamu ehitusprojekti mahus.

Planeeringuga korterite arvu ei määrata, kuid lähtuda tuleb parkimisvajadusest vähemalt üks koht korteri kohta. Parkimiskohtadele ja juurdepääsuteedeks vajalik kõvakattega ala pindala ei tohi ületada haljasala pindala.

6. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Maapealse hoonestusala asukohta määramisel on arvestatud vajadusega juurdepääsutee paigutamiseks krundi põhjaossa, et tagada juurdepääs ka garaažidele, ja haljasala rajamisega krundi lõuna- ja lääneossa. Hoonestusala on antud suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind. Suurem hoonestusala võimaldab valida hoonestuse asukohta, sh mahutada võimalikud terrassid ja rõdud vm ptk-s 5 nimetatute.

Maapealne hoonestusala on seotud krundipiiriga krundi idapiiril. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Tiigi tn 17 hoone asukohta järgi J. Kuperjanovi tänavalõigu poolsest piirist 3,5 m kaugusele.

Planeeringuga on määratud ka maa-aluse hoonestusala piir, mis tagab võimaluse lahendada vabamalt parkimine ja panipaikade ning tehnoruumide asukohad.

Hoonestusala on graafiliselt nähtav joonisel nr 4.

7. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Juurdepääs krundile säilib J. Kuperjanovi põiktänavaga kaudu.

Kuna juurdepääsu tagav põiktänavaga tänavaruum on kitsas, on tänavaga kasutus kavandatud vastavalt jagatud ruumi põhimõttele (ühiselt liiklevad jalakäijad, ratturid, sõidukid, sh toimub parkimine) ning ohutuks liiklemiseks on soovitatav kõnesoleva lõigu ulatuses kehtestada „20 km/h ala“.

J. Kuperjanovi tn 8 krundi osas on parkimine lahendatud krundi siseselt ning parkimiskohtade ja -ala määramisel on lähtutud haljas- ja kõvakattega ala proportsionaalsuse suhte nõudest, samuti võimalikust korterite arvust (vt ka seos ptk-ga 5). Iga korteri kohta tuleb ette näha vähemalt 1 parkimiskoht. Külaliste parkimiskohtadeks tuleb lisaks ette näha vähemalt kaks kohta (1/1000 x 1600 m²).

Parkimise lahendamisel on kolm võimalust: maapealne avatud parkla või parkimine hoone mahus või nende kombinatsioon. Maapealse parkimise kavandamisel ja korterite arvu määramisel tuleb lähtuda peatükis 8 haljasala osakaalule ja kogusuurusele esitatud nõuetest.

Projektis näha ette ka jalgrataste parkla/hoidla. Jalgrattakohtade vajadus vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 *Linnatänavad* on 20 (1/80 sb/m² kohta).

Hoonesse sissepääsud siduda parkimis- ja puhkealadega, st tagada ohutu jalakäijate liikumine avalikult tänavaruumilt krundile ja krundi siseselt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse võimalik lahendus on graafiliselt nähtav joonisel nr 4.

8. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Hoonest, parkimisaladest ja juurdepääsuteedest vabad pinnad tuleb haljastada. Haljasala kavandamisel tuleb järgida, et haljasala osakaal ei oleks väiksem kui kõvakattega alad ja haljasala kogusuurus peab moodustama vähemalt 2,5 m² ühe hoonealuse ruutmeetri kohta. Haljasalast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Kõrghaljastus kavandada joonisel 4 näidatud põhimõtteid arvestades. Kompaktsem roheala (puhkeala, mänguväljakuks sobiv ala) on ette nähtud krundi lõuna- ja läänepoolsel alal joonisel 4 näidatud asukohtades.

Haljastus lahendada ehitusprojekti osana. Haljastuse kavandamisel arvestada tehnovõrkude ja -rajatistega. Kõvakattega alad lahendada soovitavalt sillutiskiviga eristades jalakäijate liikumisteed (nt teist värvi sillutiskiviga).

Arvestades, et piirkonnas on tegemist vabaplaneeringulise alaga ja piirded korterelamute vahel valdavalt puuduvad, ei ole ette nähtud kogu krundi ulatuses piirete rajamine. Piirded on lubatud rajada garaažidega ühistele piiridele, asukohad on näidatud joonisel nr 4. Sobiv piire on kuni 2 m kõrgune hekk, hoone arhitektuuriga sobiv piire või hekki n-ö uputatud võrkaed.

Prügikonteineritele on ette nähtud jäätmemaja krundi idapiiril sissesõidu kõrval.

Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted on graafiliselt nähtavad joonisel nr 4.

9. EHITISTEVAHELISED KUJAD

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud tuleohutusnõuetega³.

Tule levik ei tohi ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeringuga on kavandatud ühe korterelamu rajamine. Planeeritud hoonestusala asub naaberhoonetest normatiivsel kaugusel.

³ *Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*

Tulepüsivusklassiks on planeeritud TP-2, mis ei keela kõrgema tulepüsivusklassiga hoone rajamist. Projekteerimisel lähtuda kavandatava hoone näitajatest (korruselisus, kõrgus jm) ning kehtivatest õigusaktidest.

Ehitistevahelised normatiivkujud on nähtavad joonisel nr 4.

10. TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

Lahendatakse edaspidise planeerimise käigus.

11. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

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 elamupiirkonnana 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 lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojekti näha ette ehitusmüra vähendavad meetmed.

Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt *jäätmeseadusele* ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Suletavad kogumiskonteinerid (mahutid) jäätmete sorteeritult kogumiseks on kavandatud jäätmemajja. Konteinerid peavad asetsema tasasel, horisontaalsel ning vastupidaval alusel (nt betoonkate).

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. Hoonete projekteerimisel tuleb seega tähelepanu pöörata energia säästmisele ja lokaalsele tootmisele ning võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused⁴:

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

12. EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhitektuurinõuete määramisel on arvestatud piirkonna iseloomulikke näitajaid (kõrge sokkel, katusekalle, korruselisus).

- Ehitise lubatud kasutamise otstarve: kolme ja enama korteriga elamu (11220)⁵. Omavalitsusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetatata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad piirkonda;
- Korruselisus: kuni üks maa-alune ja soklikorrus (võimalik parkimine ja kelder) ja neli (4) maapealset korrust (korterid);
- Katuse tüüp: lamekatuse, viilkatus;
- Katusekalded: 0-10 kraadi;
- Katuseharja kulgemise suund: piki hoonet;
- Katusekatte materjal: plekk, rullmaterjal vm katuse tüübile sobiv;
- Põhilised välisviimistlusmaterjalid: kvaliteetsed esinduslikud piirkonda sobivad materjalid, v.a matkivad materjalid;
- +/- 0.00 sidumine: maksimaalne kõrgus maapinnast on 1,5 m (maapinna tõstmist ei kavandata, orienteeruv maapinna kõrgus on 65 m/abs).

Jäätmemaja ja kõrvalhoone/(puhke)rajatise asukoht ning arhitektuur lahendada koos korterelamu ehitusprojektiga.

Arvestades ptk-s 11 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.

Hoone arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Hoone peab igast küljest olema esindusliku

⁴ Tuule- ja päikeseenergia kasutamine Tartu linnas. Hea Uus Linn OÜ, 2013

⁵Vastavalt Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisale

välimusega. Arhitektuurne projekt, sh jäätmemaja ja võimalik kõrvalhoone/(puhke)rajatis tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisi staadiumis.

Projekteerimisel tuleb iga korteri kohta kavandada üks panipaik, mis on hea juurdepääsetavusega õuest ja mis võimaldab mugavat nt jalgrataste, lapsevankrite jmt hoiustamist.

13. SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS

Planeeringulahendus näeb ette ühiskasutusega juurdepääsu ja manööverdusala krundile J. Kuperjanovi tn 8 ja sellest põhjapoole jäävatele garaažide kruntidele. Juurdepääsude tagamiseks igakordsete omanike kasuks on vajalik seada juurdepääsuservituut.

Tehnovõrkudele kehitavad isiklikud kasutusõigused kaitsevööndite ulatuses (vt tabel 1).

14. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

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

Projekteerimisel tuleb ette näha parklate ja sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustus ning hoone lahenduses mitte kavandada n-ö pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

15. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Mahulise projekti osana tuleb koostada ka haljastus-/kujundusprojekt.

Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt või krundi omaniku tahte kohaselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkuleppele.

Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

C – JOONISED

1. Situatsiooniskeem	M 1 : 25 000
2. Olemasolev olukord	M 1 : 500
3. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1 : 1 500
4. Põhijoonis. Eskiislahendus	M 1 : 500

1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 25 000

2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1 : 500

3. LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1 : 1 500

4. PÕHIJONIS. ESKIISLAHENDUS M 1 : 500