



Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
EEP001313, 26.03.2008, rg-kood 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 Tartu
tel +372 730 8260, e-post arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP10821

Tartu linn

F. R. KREUTZWALDI TN 42 KRUNDI DETAILPLANEERING

I köide

Huvitatud isik: **Räni KV OÜ**

Büroo juhataja: **Urmas Makrjakov**

Vastutav spetsialist: **Roman Smuškin**
volitatud arhitekt 7

Planeerija: **Laura Andla**

**Tartu
2022**

PLANEERINGU KOOSSEIS

SISUKORD

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
2.1. Dendroloogiline hinnang	5
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
4. Muinsuskaitse eritingimused.....	7
5. Planeeringu lahendus.....	8
5.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused	8
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.3. Krundi ehitusõigus	8
5.4. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
5.8. Ehitistevahelised kujad	11
5.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjevõrk	12
5.9.2. Kanalisatsioon.....	12
5.9.3. Sademeekanalisatsioon	12
5.9.4. Elektrivarustus.....	13
5.9.5. Soojavarustus	13
5.9.6. Sidevarustus	13
5.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	14
5.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	15
5.12. Servituutide vajaduse määramine.....	15
5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	15
5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	16
5.15. Planeeringu rakendamise tingimused	16

<i>JOONISED</i>	17
1. Situatsiooniskeem M1:5000.....	18
2. Olemasolev olukord M1:500	19
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000	20
4. Dendroloogiline hinnang M1:500	21
5. Põhijoonis M1:500	22
6. Tehnovõrgud M1:500	23
7. Illustratsioon	24

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 30. märts 2021 a. korraldus nr 346 „F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute ehitamiseks. Lisaks lahendatakse liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine, haljastus ja heakord.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 06.07.1999. a korraldusega nr 1927 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi tn 30, 30A, 40, 42 kruntidega piirneva ala detailplaneering. F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundi juhtotstarbeks on määratud ühiskondlike ehitiste maa, ehitusõigus on antud kahele kahe- kuni kolmekorruselisele hoonele ning krundi maksimaalseks täisehituseks on määratud 30%.

Käesoleva detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav krunt korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alale. Uushoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus on kuni 4 korrust. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud uue Tartu linna üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala samuti korterelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Planeeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Maainsener OÜ tööd (töö nr GEO 5947, koostatud mai 2021. a).

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Tartumaa maakonnaplaneering 2030+;
- Tartu linna üldplaneering;
- Muinsuskaitse eritingimused F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile detailplaneeringu koostamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 08-19).

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeritav ala suurusega ca 3600 m² asub Tartu linnas, Tähtvere linnaosas.

Tabelis 1 on toodud andmed planeeritava ala kohta.

Tabel 1. Planeeringuala andmed.

Krundi aadress	Katastritunnus	Pindala m²	Maakasutuse sihtotstarve
F. R. Kreutzwaldi tn 42	79301:001:0931	3235	ühiskondlike ehitiste maa 100%
Friedrich Reinhold Kreutzwaldi tänav T3	79301:001:0932	hõlmatud osaliselt	transpordimaa 100%

Planeeritav ala on hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on võimalik F. R. Kreutzwaldi tänavalt.

Planeeringuala on tasase reljeefiga. Planeeringuala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 53,70 – 54,30 m. Planeeringualale ulatub ehitismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (ehitismälestis nr 7132) kaitsevöönd.

Planeeringuala läbivad vee- ja sidetrassid. F. R. Kreutzwaldi tänava ääres on olemasolev tänavavalgustus.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

2.1. Dendroloogiline hinnang

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus viidi 2022. aasta aprilli kuus läbi puistu dendroloogiline hinnang. Dendroloogilise inventuuri käigus loendati kokku 9 takseerühikut. Dendroloogilise hinnangu tabelis on välja toodud ka taksonit kirjeldavad märkused.

Dendroloogilise hinnangu välitööde käigus uuriti kõiki kinnistul kasvavaid puid kas üksikult, grupi või alana. Puudel võeti tüveümberrõõm või rinnasdiameeter 1,3 m kõrguselt. Takseerühikud nummerdati ja kanti alusplaanile koos üksiktaimede ja taimegruppide võrade piirjoontega (vt joonis 4 „Dendroloogiline hinnang“). Tihedates puistu osades, kus valdavaks oli väheväärtuslik puittaimestik, käsitleti suuremaid haljasmassiive terviklike aladena, kirjeldades neid üldiste parameetrite alusel.

Kõikidele käsitletavatele puudele ja pöösastele anti haljastuslikku väärtust kajastav hinnang, mille aluseks on 5-astmeline skaala, mis lähtub järgmisest väärtusklassidest (Tallinna Linnavalitsuse 3. mai 2006 määrus nr 34 „Puittaimestiku ja haljastuse inventeerimise kord“):

1) Eriti väärtuslik puu (I väärtusklass) – dekoratiivsete ja/või pikaealiste ning haigustele ja kahjuritele vastupidavate puuliikide eriti suured ja elujõulised eksemplarid. Puud, mis on dendroloogilised haruldused või mis omavad ajaloolist või kultuuriloolist väärtust. Samuti looduskaitse all olevad puud. Kindlasti säilitada.

2) Väärtuslik puu (II väärtusklass) – dekoratiivne, pikaealine ning mehhaanilistest vigastustest, haigustest või kahjuritest kahjustamata (või väikese kahjustusega) puu. Dekoratiivsete, haigus- ning kahjurikindlate ja pikaealiste puuliikide noored elujõulised eksemplarid. Haljastusplaani (istutusskeemi) järgi istutatud puu. Omab olulist maastikulist ja ökoloogilist tähtsust. Säilitada.

3) Oluline puu (III väärtusklass) – dekoratiivne või pikaealine ning väheste mehhaanilistest vigastustest, haiguste- või kahjuritetunnustega, kuid veel elujõuline (juurdekasvu omav) puu. Puu, mis on osa ökoloogiliselt efektiivsest haljastusega kohast Võimalusel säilitada.

4) Väheväärtuslik puu (IV väärtusklass) – puu, mis kahjustab või tulevikus hakkab kahjustama liigiliselt või asukohalt ala väärtuslikumat puud. Puu, mis on oma eluea lõpul kas vanuse või kahjustuste tõttu. Puu, mis on allasurutud seisundis. Linnahaljastuse seisukohalt väheväärtuslik puu, mida võib säilitada kui biomassi, kuid mis on soovitatav likvideerida või asendada väärtuslikumate puuliikidega. Võib likvideerida.

5) Likvideeritav puu (V väärtusklass) – haige elujõuetu, ohtlik puu, ning millel on antud kohal väike ökoloogiline tähtsus. Puu, mis on kuivanud, tugevasti kahjustunud varju, linnatingimuste, põlemise, mehhaaniliste vigastuste jms. tõttu. Puu, mis varjab ja kahjustab I ja II väärtusklassi puid või muud haljastust. Kuulub väljaraiumisele.

Kreutzwaldi tn 42 kinnistu on valdavalt lage. Kõrghaljastust kasvab kinnistu kagu, edela ja loode piiril. Valdavalt on tegemist väheväärtusliku haljastusega. Väärtuslikku kõrghaljastust leidub Kreutzwaldi tänava ääres. Planeeringuala kagu piiril Kreutzwaldi tänava ääres kasvavad II väärtusklassi kuuluvad harilik tamm ning hobukastanid (puud nr 2 ja 3).

Kõrghaljastuse põhimassiiv (plaanil ala numbriga 7) asub planeeritava ala edela piiril, kus kasvavad peamiselt mitmetüvelised saarvahtrad ja remmelgad. Ala on korrastamata ja võasastunud. Planeeringuala loode piiril kasvavad isetekkelised vahtrad, jalakad ja saarvahtrad (nr 8 ja 9).

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringuala asub Tartu linna loodeosas, kesklinnast ca 2 km kaugusel. Planeeringuala asub välja kujunenud hoonestusega piirkonnas. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad üksikelamud, 4-korruselised korterelamud, ärihooned ja ühiskondlikud hooned.

Planeeringualast loodesse ca 200 m kaugusele jääb Eesti Maaülikooli kompleks. Planeeringuala vahetusse lähedusse, planeeritavast alast loodesse, jääb ehitismälestis Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (ehitismälestis nr 7132), mille kaitsevöönd ulatub ca 6 m üle krundi edelakülje planeeringualale. Planeeringualast lõunas ca 100 m kaugusel asub Hiie Kool ning ca 200 m kaugusel edelas asub lasteaed Tähtvere. Planeeringualast ca 80 m kaugusele kirdesse jääb Tähtvere park. Lisaks jäävad planeeringualast kirdesse ning põhja Tartu Lauluväljak, erinevad mänguväljakud, tenniseväljakud, spordirajad ning muud vaba aja veetmise võimalusi pakkuvad alad. Lähim kauplus (Rukkilille Selver) asub planeeringualast ca 130 m kaugusel edelas. Planeeringuala läheduses 200 m raadiuses asub mitmeid bussipeatusi (Tuglase, Maaülikool, Kreutzwaldi).

Kontaktvööndis asuv hoonestus on üsna eriilmeline. Ühtset hoonestusmahtu välja kujunenud ei ole. Hooned on erineva ehitisealuse pinna, korruselisuse ja kõrgusega. Planeeringualast kirde ja kagu suunda jäävad üksikelamud, mille näol on tegemist peamiselt Nõukogude ajal 1960-1970-ndatel aastatel ehitatud 2-korruseliste hoonetega. Üksikelamute kõrgused jäävad Maa-ameti 3D kaardirakenduse ning Ehitisregistri andmetel vahemikku 8 – 11 m ning ehitisealused pinnad vahemikku 98 – 205 m². Planeeringualast edelasse jääb 4-korruseline Nõukogude ajal ehitatud lamekatusega korruselamu absoluutkõrgusega 67,89 m ning ehitisealuse pinnaga 452 m². Planeeringualast kirdesse jääb 3-korruseline 1930ndatel ehitatud korterelamu absoluutkõrgusega 65,29 m ning ehitisealuse pinnaga 252,1 m². Planeeringualast loodesse ja läände jäävad ajaloolised hooned (Tähtvere mõisa tallid) ning ühiskondlikud hooned (Eesti Maaülikooli veterinaarmeditsiini ja loomakasvatuse instituudi laborihoone, 3-korruseline absoluutkõrgusega 68,34 m, ehitisealune pind 619 m²). Planeeringualast edelasse ning lõunasse jäävad äri- ja ühiskondlikud hooned kõrgusega 12,8 – 13,7 m ning ehitisealuse pinnaga 1868,1 – 2542 m². Täisehitusprotsent kontaktvööndis on üksikelamu kruntidel 17% - 27%, rida- ja korterelamu kruntidel 12% - 44%, äri- ja ühiskondlike ehitiste maa kruntidel 19% - 46%. F. R. Kreutzwaldi tänava ääres, planeeritavast alast teisel pool tänavat, on välja kujunenud ühtne ehitusjoon.

Tartu linna üldplaneeringuga on krundi F. R. Kreutzwaldi tn 42 juhtfunktsiooniks korterelamumaa. Väljavõtte kehtiva üldplaneeringu maakasutusest on toodud joonisel 3.

Detailplaneeringu lahenduses ette nähtud maakasutuse, arhitektuurinõuete ning krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Tartu linna üldplaneeringust ning kontakthaladel asuvast hoonestusest.

Lähtudes kontaktvööndi situatsioonist võib teha järgmised järeldused:

- Planeeringuala asub juba hoonestatud kvartalis. Olemasoleva kvartali tühjade kruntide hoonestamine loob ühtse linnaruumi. Tühja hoonestamata krundi heakorrastamine ning terviklikku linnaruumi loomine läbi korterelamu rajamise tõstavad piirkonna miljöö esteetilist väärtust.

- Piirkonnas asuv hoonestus on väga eriilmeline ning erineva korruselisusega. Kuna piirkonnas ei ole välja kujunenud ühtset arhitektuurset joont, siis korterelamu rajamine olemasolevasse hoonestusse sobivalt liigendatud mahuga rikastaks piirkonda.
- Kontaktvööndi täisehitusprotsent ning ehitisealused pinnad ei ole ühtselt välja kujunenud ning on piirkonnas väga erinevad. Kontaktvööndi ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 98 – 2542 m² ning täisehitusprotsent vahemikku 12% - 46%. Naaberkruntide hoonestustihedus (ehk FAR – hoonete brutopinna suhe maa-ala pindalasse) jääb vahemikku 0,45-0,51. Uushoonestuse kavandamisel on aluseks võetud hoonestatava krundi konfiguratsiooni, suurust, olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust ning muinsuskaitse eritingimusi. Hoone on sobitatud olemasolevasse olukorda mahulise liigendamiseiga selliselt, et väiksem ning madalam hoone maht jääb tänava äärde ja hoone kõrgem põhimaht tänavast kaugemale.
- Planeeritavad hoone kõrgused ja liigendatud maht on valitud kontaktvööndis asuva hoonestuse eeskujul. Kontaktvööndis asuvate hoonete korruselisus on 1 kuni 4. Planeeritavast krundist teisel pool tänavat asub madalam hoonestus ning seetõttu näeb käesolev planeering ette tänaväärseks korruselisuseks 2. Tänavast kaugemale kasvab hoone korruselisus astmeliselt kuni nelja korruseni. Maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on valitud naaberkiinnistul asuva 4-korruselise korterelamu eeskujul 67,89 m. Hoone 3-korruselise mahu absoluutkõrgus on planeeritud 64,69 m ning 2-korruselise mahu absoluutkõrgus 61,49 m (naaberkiinnistute 2-korruseliste hoonete keskmine kõrgus teisel pool tänavat on 61,76 m). Hoone 4-korruselise põhimaht on planeeritud tänavast kaugemale, et ei tekiks massivset seina tänava äärde ning oleks võimalikult väikse mõjuga olemasolevatele elamuhoonetele. 4-korruselise hoone maht järgib Kreutzwaldi tn 38 krundil oleva korterelamu mahtu.
- Katusekallete määramisel on lähtutud planeeringualast üle tee asuvate üksikelamute ja ridaelamu ning naaberkiinnistul asuva 4-korruselise korterelamu katusekaltest ning vastavalt on planeeringuga määratud lubatud katusekaldevahemik 0-15°.

Funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis 3.

4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Planeeringu koostamisel on arvestatud DIVI Projekt OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused F. R. Kreutzwaldi tn 42 krundile detailplaneeringu koostamiseks“.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ei mõjuta ega kahjusta uushoonestuse rajamine kinnismälestise Tähtvere mõisa tallid piirdemüüri (reg nr 7132) säilimise ja selle kaitsevööndiga seotud eesmärgi. Krundi hoonestusala määramisega edelapiirist vähemalt 12 meetri kaugusele tagatakse F. Tuglase 12 ajaloolise maakividest piirdeaia vaadeldavus ja selle säilivus.

5. PLANEERINGU LAHENDUS

5.1. Planeeringu ruumilise arengu eesmärgid, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on Tartu linna üldplaneeringu kohase piirkonna arengu elluviimine läbi sobiva, miljöö esteetiliselt väärtust tõstva hoonestuse rajamine. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on F. R. Kreutzwaldi tn 42 kinnistu maakasutuse otstarbeks määratud korterelamumaa.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala, ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel ning liiklus- ja parkimiskorralduse lahendamisel on lähtutud planeeringuala olemasolevast situatsioonist, kontaktvööndi analüüsist (vt ptk 3) ja Tartu linna üldplaneeringust. Üldplaneeringu üheks eesmärgiks piirkonnas on keskkonna parandamine läbi hoonetevaheliste alade korrastamise. Planeeringulahenduse elluviimisel heakorrastatakse kinnistu ning seeläbi tõstetakse piirkonna atraktiivsust.

Planeeritava kinnistu uushoonestuse korruselisuseks määrab üldplaneering kuni 4. Planeeritava ala mõjualas, teisel pool Kreutzwaldi tänavat, on 1- ja 2-korruselised. Selleks, et mitte naaberhoonete valgustingimusi ning elukeskkonda halvendada, on planeeritud hoone liigendatud korruselisusega selliselt, et tänava poole jääb madalam korruselisus (2 korrust) ning tänavast kaugemale liikudes läheb astmeliselt kuni 4-korruselise hoone mahuni.

Kuna planeeringuga määratakse ehitusõigus ning arhitektuursed tingimused kooskõlas kontaktvööndi hoonestuse ja üldplaneeringuga siis võib järeldada, et korterelamu rajamine planeeringus ette nähtud mahus on sobiv ning rikastab nii arhitektuurselt kui esteetiliselt piirkonda ning aitab kinnistu heakorrastamise näol üldiselt ümbruskonna väärtust tõsta.

5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta ning uusi krunte ei moodustata.

5.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala;
- 4) hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus;
- 5) hoonete suurim lubatud absoluutsügavus.

Lisaks on määratud maksimaalne lubatud korterite arv. Krundi ehitusõigus on toodud tabelina põhijoonisel (joonis 5).

Eraldi on määratud maa-pealne ja maa-alune ehitisealune pind. Maa-alune ehitisealune pind on määratud suuremana kui maa-pealne, et oleks võimalik maa all lahendada lisaks parkimisele ka jalgrataste hoiuruumid või panipaigad.

5.4. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoonestuse paiknemist ja konfiguratsiooni projekteerimise käigus. Hoonestusalasse võib rajada parkimisalasid ning haljastust. Eraldi on planeeritud hoonestusala osad, kuhu on lubatud ehitada vastavalt 2-, 3- või 4-korruselise hooneosa. Madalam hooneosa on ette nähtud tänava äärde ning kõrgem tänavast kaugemale.

Planeeritud hoonestusala piiritlemine ja sidumine krundi piiridega on näidatud põhijoonisel (joonis 5). Hoonestusala piiritlemisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimuste, naaberkinnistutel paikneva hoonestuse ning olemasoleva kõrghaljastusega.

5.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub F. R. Kreutzwaldi tänavalt. Põhijoonisel on näidatud juurdepääsude orienteeruvad asukohad, mis täpsustatakse hoonete projektiga. Teed, parklad ja invanõuded tuleb täpsustada samuti vastava projektiga.

Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud standardit EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning inphysica technology OÜ poolt koostatud uuringut „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“. Parkimiskohtade arvutus on toodud tabelis 2. Planeerimisel on kasutatud parkimise vajaduse vähendamise koefitsienti, kuna Tartu linn on seadnud eesmärgiks vähendada auto kasutamist ning suurendada kergliikluse ja ühistranspordi osakaalu igapäevastest liikumistest. Planeeringuala asukohas on väga hea ühistranspordi ja teenuste kättesaadavus ning jalgsi liiklemise võimalused, mis loovad eelduse, et auto ei ole peamine liikumisvahend.

Krundisise teede ja parklate projekteerimisel tagada nõutud haljasala suurus (vt ptk 5.6) ja normikohane parkimiskohtade arv. Hoone mahtu saab kavandada selliselt, et tagatud oleks normikohane parkimine. Projekteerimise käigus määrata täpne parkimiskohtade ning korterite arv ja suletud brutopind.

Planeeritud teed ja parkimisalad kaetakse kõvakattega. Katendi liik täpsustatakse teede ja parklate projekteerimise käigus. Liikumisteede ja juurdepääsude kavandamisel tuleb tagada võimalused liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimestele.

Põhijoonisel on näidatud põhimõttelised juurdepääsud krundile ning võimalike parkimisalade paigutus. Planeeringulahenduses on parkimine näidatud maa-alusena. Nii autode kui jalgrataste parkimine tuleb kavandada krundisiseselt. Parkimine on lubatud lahendada hoone mahus või maa-aluse parkla näol. Avaparklad tuleb haljastusega liigendada väiksemateks maksimaalselt kuni 20-kohalisteks üksusteks. Vähemalt üks hoone külg peab olema sõidukitevaba.

Jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmine lahendatakse hoonete mahus edasise projekteerimise käigus. Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb lahendada turvaliselt ja ilmastikukindlalt. Hoonevälised jalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest ning kehtivast linnatänavate standardist.

Tabel 2. Sõiduautode parkimiskohtade arvutus.

Krundi aadress	Hoone liik	Suletud brutopind*	Parkimis-normatiiv**	Planeeritud korterite arv	Normatiivne parkimiskohtade arv
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Kortere lamu	2850	1 koht korterile	37	37

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

**Arvestatud on parkimise vajaduse vähendamise koefitsienti vastavalt inphysica technology OÜ poolt koostatud uuringule „Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas“, milleks antud asukohas on 77%. Normatiiv vastavalt standardile on 1,3-1,5 kohta korterile ning seda on vastavalt vähendatud mõlemal juhul ühe kohani korteri kohta.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade arvutus.

Krundi aadress	Hoone liik	Suletud brutopind*	Jalgrataste parkimismnormatiiv	Jalgrataste parkimiskohtade arv
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Kortere lamu	2850	2 kohta korterile	74

*Täpne suletud brutopind pannakse paika projekteerimisel.

Planeeritav ala asub vaikses väikese liiklussagedusega tupiktänavas. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel kaasneb mõningane muutus tänavaga liiklustiheduses. Eeldatav liiklussageduse kasv jääb alla 30 autot/ööp. Kuna planeeringulahenduse elluviimisel kaasneb liiklussageduse kasv nii autode, jalkäijate kui jalgratturite näol, nähakse planeeringuga ette täiendavad liikluse rahustamise ja ohutuse parandamise meetmed. Kõigile liiklejatele turvalise liiklemisruumi tagamiseks on vajalik tupiktänav määrata õuealaks ning rakendada liikluse korraldamisel „Õueala“ meetmeid.

Planeeringuala lähedal asub mitmeid bussipeatusi, mis tagavad hea ühenduse kogu Tartu linnaga. Ümberistumiseta on võimalik jõuda enamike oluliste tömbekeskusteni. Tartu kesklinna on võimalik ühistranspordiga jõuda vähem kui 10 minutiga. Lisaks on head eeldused jalgsi ning rattaga liiklemiseks. Mitmed tömbekeskused jäävad kuni poole tunnise jalutuskäigu kaugusele. Ühistranspordi kättesaadavus, ühendusaeg ning jalgsi liiklemise võimalused loovad eelduse, et autoliiklus ei taga peamiste liikumisteede osas olulist ajalist eelist ja vähendavad autokasutuse atraktiivsust igapäevases liikuvuses.

5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev väheväärtuslik haljastus planeeringuala loodeosas piirdemüüri läheduses kuulub likvideerimisele. Kaitsealusele piirdemüürile liiga lähedal mälestise kaitsevööndis kasvavad puud võivad seda kahjustada. Hoonestuse, parklate ja teede alt välja jääv haljastus tuleb võimalusel säilitada. Kindlasti tuleb säilitada F. R. Kreutzwaldi tänavaga ääres kasvavad harilik tamm ja hobukastanid. Arvestama peab säilitatavate puude juurestiku kaitsevööndiga. Juurestiku kaitsevööndi ulatus on märgitud põhijoonisel. Juurestiku kaitsevööndi ulatus on arvutatud järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitsevööndi raadius meetrites. Kaitsevöönd on märgitud joonisele kaugusena tüvest.¹

Planeeringuala edelapiiril kasvav kõrghaljastus on ette nähtud likvideerida. Kuna tegemist on väheväärtusliku haljastusega, mis jääb planeeritavale hoonestusalale liiga lähedale, ei ole

¹ Tallinna linna kaevetööde eeskiri. Kättesaadav: <https://oigusaktid.tallinn.ee/?id=3001&aktid=97651>.

võimalik sealset haljastust säilitada. Lisaks jookseb ala edelapiiril nii olemasolev sidetrass kui ka planeeritud elektrimaakaabelliin ning ümbertõstetavad vee- ja sidetrassid. Likvideeritud haljastuse asemele tuleb edelapiirile istutada hekk.

Kreutzwaldi tn 42 ja Kreutzwaldi tn 40 krundipiiril paiknevaid puid ei tohi kahjustada.

Uushaljastust tuleb rajada hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem, kui kõvakattega ala. Rohevõrgu toimimiseks peab haljastatav ala olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatavast alast peab olema vähemalt 25%. Krundi haljastuse osakaalu hulka ei loeta kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid. Krundi haljastusala peavad olema sidusad ning ligipääsetavad.

Käesoleva planeeringulahenduse puhul (parkimine on lahendatud maa-aluselt) on haljastatav ala suurus 1900 m² ehk ca 58% krundi pindalast.

Krundile on planeeritud rajada mänguväljak, mille soovituslik asukoht on näidatud põhijoonisel. Et tagada elamisväärne keskkond, tuleb mängu- ja puhkealad kavandada päikselisemasse õueala osasse, parkimine ja prügimajandus tänavapoolsesse ja/või varjulisemasse külge. Reegel on, et vähemalt üks hoone akendega külg on sõidukite vaba (ka tänav, parkla).

Kõrghaljastuse põhimõtteline lahendus ning võimalikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Istutatavate puude ja põõsaste arv ja liigid tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus. Liiklemiseks mittevajalikud alad on planeeritud katta muruga.

Projekteerimisel tuleb hoone mahus lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud Jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Tartu linna heakorraeeskirjas sätestatud nõudeid.

5.7. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna olulist tõstmist. Lubatud on reljeefi ühtlustamine ehitustingimuste parandamiseks ning parkimisaladel sadevee ärajuhtimiseks.

Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning kindlustada vee mitteväljumine naaberkinnistutele.

5.8. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusalade vahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit.

5.9. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuala läbivad vee- ja sidetrassid, mis jäävad planeeritud hoonestusala alla. Trassid on ette nähtud ümber tõsta selliselt, et need jääksid hoonestusalast välja. Trasside võimalik paiknemine on toodud põhijoonisel ja tehnovõrkude joonisel.

Planeeringuga on antud tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ja ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimise staadiumides.

5.9.1. Veevarustus ja tuletõrjeveevarustus

Veevarustuse planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 16.06.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/512.

F. R. Kreutzwaldi tupiktänaval asuvast veetorustikust on kinnistuni ehitatud De 40 veeühendustoru, mis ei ole korterelamu veega varustamiseks piisav. Olemasolev ühendustoru on ette nähtud likvideerida ning katkestada tänavatorustikuga hargnemiskohas.

Planeeritud korterelamu veega varustamine on planeeritud F. R. Kreutzwaldi tupiktäna De 90 veetorustikust.

Tuletõrjeveevarustus

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 § 6 lõige 3 peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Arvutuslik kustutusvee normvooluhulk on (Q) on 10 l/s. Lähimad tuletõrjehüdrandid on ca 50 m kaugusel F. R. Kreutzwaldi tupiktäna lõpus (nr 1163) ning ca 190 m kaugusel F. R. Kreutzwaldi täna ning F. Tuglase ristmikul (nr 533).

5.9.2. Kanalisatsioon

Reoveekanaliseerimise planeerimisel on aluseks AS Tartu Veevärk 16.06.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/512.

Planeeritava korterelamu eesvooluks on planeeritud F. R. Kreutzwaldi tupiktäna De 250 kanalisatsioonitorustik. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik kinnistule ning kinnistusisene torustik kuni planeeritava korterelamuni.

5.9.3. Sademeekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel on AS Tartu Veevärk 16.06.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/512.

Sademeveekanaliseerimise eesvooluks on planeeritud F. R. Kreutzwaldi täna ristmikul asuv De 250 sademeveetorustik. F. R. Kreutzwaldi tupiktänavale on planeeritud De 250 sademeveetorustik eesvoolust kuni F. R. Kreutzwaldi tn 38 kinnistuni. F. R. Kreutzwaldi tupiktänaval asuvad olemasolevad restkaevühendused reoveekanaliseerimise tuleb likvideerida ning ühendada sademeveekanaliseerimisega. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik planeeritavale kinnistule. Planeeritud panduse alalt kogutakse sadevesi renni kaudu kaevu, kust see pumpamise teel suunatakse F. R. Kreutzwaldi tänavale planeeritud sadeveekanaliseerimisele.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveeüstemis tuleb planeeringualal sademevee vooluhulka (l/s) piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida krundile reguleeriv maht (mahuti, torud vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes.

Katuse sadevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

Parkla sademevee puhastamiseks rajada liivapüüdur ja I-klassi õlipüüdur.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanalisisatsioonitorustikku ja naaberkruntidele ei ole lubatud.

5.9.4. Elektrivarustus

Elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 05.07.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 378507.

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud alajaamast Tuglase 268:(Veeriku) eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Elektrivarustuseks on krundi kagu osasse teemaale planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundisisene elektrivarustuse ja välisvalgustuse lahendus antakse edasistes projekteerimisetappides. Planeeritud parkimiskohad peavad olema varustatud laadimistaristuga.

Tänavavalgustus

Planeeringualal asuvad olemasolevad tänavalgustustid. Planeeringuga nähakse ette valgustite ümbertõstmise tänavamaale ning väljapoole olemasolevate puude võradest.

5.9.5. Soojavarustus

Soojavarustuse aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt 06.05.2021 koostatud tehnilised tingimused nr 119/21.

Planeeritud ühendus soojusvõrguga on ette nähtud F. R. Kreutzwaldi tänav T3 soojustorustikust. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna, lähtuda tuleb EVS 843 „Linnatänavad“ nõuetest tehnovõrkude kujade ja kaitsetsoonide kohta.

5.9.6. Sidevarustus

Sidevarustuse aluseks on Telia Eesti AS-i poolt 14.07.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 36648961. Sidekaevust 80 on planeeritud ehitada hoonesse 100mm sidekanal kuni andmesidejaotlani.

Planeeringuala läbiv olemasolev sidetrass on ette nähtud ümber tõsta. Selleks peab projekteerimisel leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada Telia Eesti AS-i töötavate ühenduste toimimise. Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt(jvlouna@boftel.com). Siderajatiste ümberpaigaldamisel ümberpaigutatud siderajatised tasuta Telia Eesti AS-ile üle anda asendusrajatisena. Ümberpaigaldatavatele liinirajatistele on näidatud servituudialad.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

5.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ega põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Projekteeritavate hoonete tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning sellega, et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

Ehitustegevused tuleb käsitleta maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon, tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ja sõidukite turvaline liikumine, ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida piirkonna elanikke. Kuna mõjualas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette müra vähendavad meetmed.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Olmejäätmete kogumine lahendada vastavalt jäätmeseadusele ja Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse (soovitavalt maa-alused süvakonteinerid), millele on vajalik tagada vaba juurdepääs. Eraldi konteinereid kasutada sorteeritud ja olmejäätmetele. Prügikonteinerite võimalik asukoht täpsustada hoonete projekteerimise käigus.

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*. 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 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.

5.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, linnaruumi arhitektuuriliselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale.

Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning linnakeskkonda sobivaid materjale. Fassaadide lahendamisel on soovitatav kasutada erinevate materjalide liigendamist. Imiteerivate materjalide ning pleki ja palgi kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Maksimaalne lubatud korterite arv kokku on 37.

5.12. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks lähtuvalt asjaõigusseadusest. Servituudid on toodud tehnoorkude joonisel (joonis 6).

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/isik</i>	<i>Servituudi sisu</i>
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Veevõrgu valdaja	Veevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat veetrassi.
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Sidevõrgu valdaja	Sidevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat sidetrassi.
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat madalpinge maakaablit.
F. R. Kreutzwaldi tn 42	Küttevõrgu valdaja	Küttevõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat madalpinge maakaablit.
F. Tuglase tn 12	Elektrivõrgu valdaja	Elektrivõrgu valdajal on õigus ehitada ja hooldada kinnisasjal kulgevat madalpinge maakaablit.

5.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks planeeringualal arvestada Eesti Standardi EVS 809-1:2002 tingimustega. Detailplaneeringu rakendamisel jälgida järgmisi meetmeid:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja tänavamööbel suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;

- sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

5.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitis ei ohusta selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.15. Planeeringu rakendamise tingimused

Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate kokkuleppele. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seonduvate kulude kandmiseks.

JOONISED