

Tartu linn

A. ELLERI JA BAJADEERI TÄNAVATE VAHELISE ALA DETAILPLANEERING SELETUSKIRI JA JOONISED



Planeeringust huvitatud isik: Bristol Kinnisvara OÜ

Koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	4
1.1.	Planeeringust huvitatud isik.....	4
1.2.	Planeeringu koostaja.....	4
1.3.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta.....	4
1.4.	Planeeringu lähtedokumendid.....	5
1.5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
2.	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	6
2.1.	Vastavus Tartu linna üldplaneeringule.....	9
3.	Planeerimisettepanek	10
3.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	10
3.2.	Krundi ehitusõigus	10
3.3.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	10
3.4.	Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
3.5.	Liikluskorralduse põhimõtted.....	11
3.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	12
3.6.1.	Puude juurekava ehitusaegne kaitse	14
3.7.	Ehitistevahelised kujad	14
3.8.	Tehnovõrgud	15
3.8.1.	Veevarustus, sh tuletõrjevesi.....	15
3.8.2.	Kanaliseerimisvarustus	15
3.8.3.	Sademeveekanalisatsioonivarustus	16
3.8.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	16
3.8.5.	Soojavarustus	17
3.8.6.	Gaasivarustus	17
3.8.7.	Sidevarustus	17
3.8.8.	Tehnovõrkude kaitsevööndid.....	18
3.9.	Kujad	18
3.10.	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	18
3.11.	Servituutide vajaduse määramine.....	18
3.12.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	19
3.13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19
3.14.	Planeeringu elluviimine.....	19
4.	Kooskõlastused ja koostöö.....	21

Graafiline osa

Leht 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000

Leht 2 " Olemasolev olukord" M 1:500

Leht 3 " Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed" M 1:2000

Leht 4 "Põhijoonis" M 1:500

Leht 5 „Tehnovõrgud“ M 1:500

Leht 6 „Illustreeriv joonis“

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringust huvitatud isik

Bristol Kinnisvara OÜ

Aadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Gonsiori tn 10a, 10117

Reg nr: 16152485

1.2. Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415

Reg nr: 12199722

Maastikuarhitekt-planeerija: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

1.3. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringualal olevate kruntide kohta

Detailplaneering on alatatud Tartu Linnavalitsuse 28.03.2023. a. korraldusega nr 344. Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda A. Elleri tn 2, A. Elleri tn 4, A. Elleri tn 6, A. Elleri tn 8 ja Bajadeeri tn 9, Bajadeeri tn 11, Bajadeeri tn 13 krundile üksikelanute ehitusõiguse võimalusi. Planeeringuala pindala on ca 6300 m². Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
A. Elleri tn 2 (katastritunnus 79301:001:1116)	849 m ²	elamumaa 100%
A. Elleri tn 4 (katastritunnus 79301:001:1117)	861 m ²	elamumaa 100%
A. Elleri tn 6 (katastritunnus 79301:001:1118)	863 m ²	elamumaa 100%
A. Elleri tn 8 (katastritunnus 79301:001:1119)	905 m ²	elamumaa 100%
Bajadeeri tn 9 (katastritunnus 79301:001:1120)	875 m ²	elamumaa 100%

Bajadeeri tn 11 (katastritunnus 79301:001:1121)	1115 m ²	elamumaa 100%
Bajadeeri tn 13 (katastritunnus 79517:009:0008)	840 m ²	elamumaa 100%

1.4. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 28.03.2023. a korraldus nr 344 „A. Elleri ja Bajadeeri tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“. Lisaks on arvestatud Tartu linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+ lahendusega.

Geodeetilise alusplaani mõõtkavas 1:500 on koostanud Geodeesia OÜ 15.11.2023, töö nr GE-4090. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid asuvad Tartu Linnavalitsuse arhiivis. Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade, eraisikutega ja teised materjalid on leitavad planeeringu II köites „Lisad“.

1.5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala asub Ihaste linnaosas Aleksander Elleri, Jaan Koorti, Hando Mugasto tänavate ja Pallase puiestee vahelises kvartalis. Planeeringuala on hoonestamata, alal kasvab kõrghaljastus. Olemasolevate katastriüksuste sihtotstarve on elamumaa, pindalad jäävad vahemikku 849-1115 m². Planeeringuala pindala ca 6300 m². Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta on toodud tabelis 1, olemasolev olukord graafiliselt lehel 2 „Olemasolev olukord“ ning naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed tabelis 2.

Tabel 2. Naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed.

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Tartu linn, J. Koorti tn 10 (katastritunnus 79517:009:0014)	899 m ²	elamumaa 100%
Tartu linn, Jaan Koorti tänav T13 (katastritunnus 79517:061:0022)	4115 m ²	transpordimaa 100%
Tartu linn, Bajadeeri tn 7 (katastritunnus 79517:009:0004)	1375 m ²	elamumaa 100%
Tartu linn, Bajadeeri tn 15 (katastritunnus 79517:009:0007)	978 m ²	elamumaa 100%
Tartu linn, Bajadeeri tänav T1 (katastritunnus 79517:009:0022)	1790 m ²	transpordimaa 100%
Tartu linn, Pallase pst 67 (katastritunnus 79517:009:0009)	899 m ²	elamumaa 100%

Tartu linn, A. Elleri tn 10 (katastritunnus 79517:009:0010)	899 m ²	elamumaa 100%
Tartu linn, Aleksander Elleri tänav T1 (katastritunnus 79517:060:0014)	2009 m ²	transpordimaa 100%

Sõidukite juurdepääs planeeringualale toimub A. Elleri ja Bajadeeri tänavalt, mis on avalikus kasutuses linnatänavad. Jalgratta- ja jalgteid ümbritsevatele tänavatele eraldi ehitatud ei ole.

Planeeringuala reljeef langeb põhja suunas, maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 44.01-40.94 m. Geodeetiliste tööde raames on teostatud naabruses asuvate elamute katuseharja abs. kõrguse mõõtmine (vt leht 2 „Olemasolev olukord“). Ala on regulaarsest hooldusest väljas olev haljasala, kõrghaljastust leidub kogu planeeringuala ulatuses. Ala on A. Elleri tänava poolses osas kasutuses ehitusmaterjalide laoplatsina. Planeeringualal tänava maa-alal on vee- ja reoveekanaliseerimisvõrgud, side- ja elektri-kaablid ja 0,4 kV elektriõhuliin, õhuliini postidel tänavavalgustid.

Alale on koostatud dendroloogiline hindamine (Plaan OÜ, töö nr DENDRO 01-23). Takseeritud haljastusobjektide andmed on toodud lisas. Alal inventeeriti 54 hindamise objekti, millest 36 oli üksikpuud ja 18 puuderühmad. Uuritud alal on identifitseeritud 5 taksonit puittaimi, millest kõik on kodumaised liigid, va luuviljalised viljapuud.

Planeeringuala keskmesse A. Elleri tn 4 krundile on koostatud Rakendusgeoloogia OÜ poolt ehitusgeoloogilise uuringu aruanne (töö nr 23-132, okt. 2023). Aruanne on leitav planeeringu lisades.

Planeeringualal tegevus on kitsendatud tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses, mille asukohad on toodud lehel 2 „Olemasolev olukord“. Maakaablite kaitsevööndi ulatus on 1 m äärmisest kaablist ning teistel torudel mõlemale poole torustiku telgjoonest 2 m. 0,4 kV elektriõhuliini kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole piki liini telge.

2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud graafiliselt lehel 3 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“.

Planeeringuala on ümbritsetud elamu- ja transpordimaa sihtotstarbeliste kinnistutega. Elamumaad on hoonestatud üksikelamutega, mõnel krundil leidub ka 1-2 abihoonet. J. Koorti tänava ääres asuvad kaksikelamud. Kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehituslik analüüs on toodud tabelis 3.

Tabelist lähtuvalt lähiümbruses kruntide pindalad jäävad 427-1137 m² vahemikku. Olemasolevaid krundipiire planeeringuga ei muudeta. Planeeringuala piirneb A. Elleri tn 10, Pallase pst 67, Pallase

pst 65, Pallase pst 63, Bajadeeri tn 15 ning Bajadeeri tn 7 elamumaaga, kus krundikasutus on üksikelamumaa. A. Elleri tn vastasküljele jäävad samuti üksikelamud. Planeeringulahendus jätkab väljakujunenud üksikelamute krundikasutust.

Tabelist 3 lähtuvalt piirnevate elamumaade ehitisealused pindalad põhihoonel ehitisregistri andmetel jäävad vahemikku 89 - 252 m² ning A. Elleri tn vastasküljel 107-192 m². Põhihoonete ehitisalusele pinnale lisandub veel abihoonete maht, mis jääb ca 10-50 m² vahemikku. Arvutuslik täisehituse protsent nii planeeringualaga piirnevatel kui ka A. Elleri tänava vastasküljel asuvatel elamumaadel jääb vahemikku 13-25%. Detailplaneeringuga on kavandatud maksimaalne täisehitus kuni 25% ning planeeritud ehitisealused pinnad jäävad vahemikku 210-250 m². Seega planeeritud ehitisealused pindalad ja täisehituse protsent ei ületa naabruses olemasolevat väljakujunenud hoonestuslaadi.

Planeeringualaga piirnevalt Bajadeeri tn 7 2-korruseliste üksikelamute suhteline kõrgus on Ehitisregistri andmetel 7,6 m, Bajadeeri tn 15 elamul 8,7 m, Elleri tn 10 elamul 7,4 m ning A. Elleri tänava vastasküljel üksikelamutel kuni 7 meetri. Ühekorruselisel elamul J. Koorti tn 10 on elamu suhteline kõrgus 6,2 m. Planeeritud 2-korruseliste elamute suhteliseks kõrguseks on kavandatud 7,5 m, mis ei ületa lähialal välja kujunenud suhtelist kõrgust. Kavandatava abihoone kõrgus on kuni 4,5 m.

Valdavalt lähiumbruses asuvad 2-korruselised elamud, katuseüübiks kelp- või viilkatus. Katusekalle jääb valdavalt vahemikku 15-30 kraadi. Välisviimistluses on kasutatud krohvi, kuid leidub ka puitlaudist ning keraamilist tellist. Ehitusjoon A. Elleri tänaval on 3-5 m tänava punasest joonest, Bajadeeri tänaval varieerub ehitusjoon rohkem ning elamud paiknevad tänavast 4-11 m kaugusel. Planeeringulahendus näeb ette A.Elleri tn ehitusjooneks 5 m ning bajadeeri tänavale kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, sest krundid on kiilu kujulised ning kitsam krundiosa paikneb tänava pool. Bajadeeri tänavale lähemale kui 5 m ei ole lubatud ehitada.

Tabel 3. Kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel

Aadress	Krundi pindala, m ²	Krundi-kastus	Täis-ehituse % / hoonestustihe-dus	Põhi / abihoone ehitise-alune pindala, m ²	Põhi / abi-hoone arv, tk	Põhi / abihoone korru-selisuus	Põhi-hoone Katuse tüüp
J. Koorti tn 10	899	EP	25/0,25	228/-	1/-	1/-	kelpkatus
Bajadeeri tn 7	1375	EP	18/0,37	252/-	1/-	2/-	kelpkatus
Bajadeeri tn 5	1107	EP	16/0,33	181/-	1/-	2/-	viilkatus
Bajadeeri tn 15	978	EP	13/0,22	89/36	1/2	2/1	viilkatus
Pallase pst 63	900	EP	24/0,48	214/-	1/-	2/-	viilkatus
Pallase pst 65	900	EP	17/0,33	150/-	1/-	2/-	viilkatus
Pallase pst 67	899	EP	23/0,47	210/-	1/-	2/-	viilkatus

Elleri tn 10	899	EP	13/0,25	113/-	1/-	2/-	viilkatus
A. Elleri tn 11	861	EP	22/0,45	192/-	1/-	2/-	kelpkatus
A. Elleri tn 9	900	EP	18/0,35	159/-	1/-	2/-	kelpkatus
A. Elleri tn 7	900	EP	18/0,30	107/52	1/2	2/1	kelpkatus
A. Elleri tn 5	900	EP	24/0,44	180/35	1/1	2/1	kelpkatus
A. Elleri tn 3	900	EP	21/0,41	178/10	1/1	2/1	kelpkatus
A. Elleri tn 1	900	EP	22/0,40	165/31	1/2	2/1	viilkatus
J. Koorti tn 27	427	EPk	38/0,77	164	1/-	2/-	kelpkatus
J. Koorti tn 25	437	EPk	38/0,75	164	1/-	2/-	kelpkatus
J. Koorti tn 23	437	EPk	31/0,63	137	1/-	2/-	kelpkatus
J. Koorti tn 21	427	EPk	32/0,64	137	1/-	2/-	kelpkatus
Planeeritavad krundid							
Aadress	Krundi pindala, m ²	Krundi-kastus	Täis-ehituse % / hoones-tustihe-dus	Plan. ehitise-alune pindala kokku, m ²	Põhi / abi-hoone arv, tk	Põhi / abihoone korru-selusus	Põhi-hoone Katuse tüüp
A. Elleri tn 2	849	EP	25/0,50	212	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus
A. Elleri tn 4	861	EP	25/0,50	215	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus
A. Elleri tn 6	863	EP	25/0,50	216	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus
A. Elleri tn 8	905	EP	25/0,50	227	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus
Bajadeeri tn 9	875	EP	25/0,50	219	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus
Bajadeeri tn 11	1115	EP	22/0,45	250	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus
Bajadeeri tn 13	840	EP	25/0,50	210	1/1	2/1	Viil- või kelpkatus

EP – Üksikelamu maa

EPk – kaksikelamu maa

Planeeringualale on hea ligipääs tagatud sõiduautoga liiklejale, kergliiklejatele eraldi ümbritsevatel tänavatel teed puuduvad. Lähim kergliiklustee asub planeeringualast kirde suunda jääva Pallase puiestee ääres, mis tagab ühenduse nii Tartu linna kesklinna suunas kui ka Luunja valla suunas. Ühistranspordi bussipeatused jäävad planeeritavast alast ca 80 m kaugusel idasuunda Pallase pst äärde (buss nr 5 ja 12), ca 140 m kaugusele kagusuunda N. Triigi tänavale (buss nr 12), ca 240 m kaugusele loodesuunas Pallase puiesteele (buss nr 5 ja 12). Bussiliiklusega on tagatud ühendus Annelinna linnaosa ja kesklinna vahel, bussi nr 12 liin ulatub kuni Lõunakeskuseni. Planeeringuala jääb kesklinnast umbes 15 minuti autosõidu kaugusele (ca 6 km).

Alast põhja ca 130 m kaugusele jääb avalik lhaste mänguväljak, kus on olemas erinevad mängu- ja spordirajatised (võrkpalliplats, tasakaalupoom, kiik, seiklusrada jne) ning ca 200 m kaugusele lhaste vabaõhu puhke- ja spordiala, kus metsas asuvad maastiku jooksurajad.

Planeeringuala läheduses on olemas vee-, kanalisatsiooni-, side-, gaasi- ja elektriga liitumise võimalused. Välja on ehitatud tänavavalgustus.

2.1. Vastavus Tartu linna üldplaneeringule

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioon on väikeelamu maa-ala (EV). Ala asub Uus-lhaste arhitektuuriüksusel UI1, kus hoonestamine on toimunud põhiliselt eelmise sajandi viimastel aastakümnetel, mil arhitektuurinõuded olid vabamad. Samuti kasutati 1980ndatel laialdaselt monoliitbetooni, millest olid tingitud ka suuremahulised arhitektuursed lahendused. Seetõttu on maa-alal välja kujunenud nii mahult kui ka hoonestuslaadilt väga eriilmeliste hoonetega piirkond.

Üldplaneering seab eesmärgiks hoonestuse mahtude ja arhitektuurse ilme ning krundistruktuuri ühtlustamise.

Planeeringuga kavandatud on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

3.2. Krundi ehitusõigus

Krundi hoonestusala asukoht ja ehitusõigus on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“.

Hoonete suurim lubatud arv elamumaa krundil on kuni 2 hoonet – põhihoone + abihoone (nii ehitusloa kui ehitusteatise kohustuslikud kokku). Keldrikorrust planeeritud ei ole. Abihoone suurim lubatud ehitisalune pindala on kuni 40 m²

Ehitiste (hoonete) kasutamise otstarve elamumaal on:

11101 – üksikelamu,

12744 - elamu, kooli vms abihoone.

3.3. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusalad näidatud kruntidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala kavandamine. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud.

3.4. Ehitise arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Kavandatavate hoonete arhitektuurilahendus peab olema kõrgetasemeline, uushooned peavad sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonestusega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Uute hoonete ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehtusliku projektiga.

Kohustuslik ehitusjoon Aleksander Elleri tänaval on määratud 5 meetri kaugusele krundipiirist. Bajadeeri tänavale kohustuslikku ehitusjoont ei määrata, sest planeeringualal Bajadeeri tänava krundid on kiilu kujulised ning kruntide kitsam osa jääb kaarja Bajadeeri tänava poole. Ka Bajadeeri tänava ääres olemasolevad elamud ei asu ühtsel joonel, ehitusjoon varieerub ca 4-11 m vahel: (Bajadeeri tn 3 ca 4 m, Bajadeeri tn 15 ca 7 m, Bajadeeri tn 1 ca 11 m).

Varjualused, garaažid jm abiruumidega mahud (elamu küljes) või ka eraldiseisvad abihooned peavad asuma ehitusjoonest ja hoonete põhimahust tänava suhtes tagapool.

- **välisviimistluse materjalid:** fassaad puit, kivi, krohv, betoon, klaas (ka kombineeritult) või muu kvaliteetne ja nõuetele vastav välisviimistluse materjal. Keelatud on imiteerivate materjalide (plastvooder jmt) kasutamine ning keelatud palkmaja ehitamine, plekk välisviimistlusena. Lubamatud on eredad „ultra” – värvitoonid. Fassaadid on soovituslik liigendada. Välisviimistlus peab olema kõrge kvaliteediga, esinduslik.
- **hoonete katusetüüp ja kalle kraadides:** viil- või kelpkatus; kalle hoone põhimahul 15–30°, lisamahtudel võib kasutada ka madalamat katuse kallet ja lamekatust, abihoonel 0-30°. Põhi- ja abihoone viilkatused peavad olema ühes suunas. Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.
- **hoonete katusekate:** kivi-, rull- ja plekkmaterjalid, värvitoonidest on soovitatav must, hall, pruun, punane.
- **hoone ±0.00:** lahendada projekteerimise käigus. Sokli lubatud kõrgus on kuni 60 cm maapinnast. Põhijoonisel tabelis toodud abs. kõrgus tuleb täpsustada projekteerimise käigus.
- **hoonete kohustuslik ehitusjoon:** määratud positsioonile 1-4 A. Elleri tn ääres (5 m tänava punasest joonest). Kohustuslikul ehitusjoonel peab paiknema põhihoone domineeriv seinamaht. Ülejäänud positsioonidele 5-7 ei määrata;
- **avatäited:** määratakse ehitusprojektiga;
- **piirded:** Kogu krundi ulatuse on lubatud ainult läbipaistvad piirded, mida võib kombineerida hekiga. Piirete kõrgus tänava ääres kuni 1,2-1,5 m (mitte kõrgemad kui naabruses piirnevad olemasolevad aiad), kruntide vahel kuni 1,7 m. Väravad ei tohi avatuna takistada liikumist tänavamaal. Heki kõrguseks on lubatud piirete kõrgus.

Arvestades ptk-s 3.8.4 tooduga on lubatud projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamise võimalusi. Päikesepaneelid tuleb sulandada arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist või kavandada need hoone osade külge (katus, fassaad). Mistahes tüüpi päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

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

3.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs on tagatud avalikus kasutuses olevalt A. Elleri ja Bajadeeri tänavalt. Planeeritud liikluskorraldus (sh elementide asukoht ja parameetrid) täpsustatakse projekteerimisel.

Krundile sissesõidutee täpne laius ja asukoht määratakse edasise projekteerimise käigus. Krundi juurdepääsu ja sellega külgneva kõvakattega ala kavandamisel tuleb arvestada tänavamaa elementidega ja nende kõrgustega.

Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisiselt. Tänavatele parkimine ei ole lubatud. Täpne parkimise lahendus antakse projekteerimise käigus. Edasisel projekteerimisel tuleb arvestada, et tagurdamine tänavamaale ei ole lubatud.

3.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringu koostamise raames teostati dendroloogiline hinnang (Plaan OÜ, töö nr DENDRO 01-23). Alal inventeeriti 57 hindamise objekti, millest 36 oli üksikpuud ja 21 puuderühmad. Uuritud alal on identifitseeritud 5 taksonit puittaimi, millest kõik on kodumaised liigid, va luuviljalised viljapuud. Likvideeritav ja säiluv haljastus on toodud planeeringu põhijoonisel (leht 4). Puud, mis jäävad hoonestusalal ehitamisele ette, on lubatud likvideerida. II väärtusklassi puud, mis jäävad hoonestusalale ning ehitust ei sega, tuleb võimalusel säilitada.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala moodustama vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%. Suurim lubatud kattega (tänavakivi, kivi sõelmed jt katte materjalid, mis ei ole muruala) pind võib olla kuni 35 % krundi pinnast. Planeeritud haljasala, sh kõrghaljastus ja kattega ala osakaal kruntidel on toodud tabelis 4. Kõrghaljastuseks loetakse puud, va viljapuud, mis kasvab üle 10 m ning tegemist ei ole püramiidvormiga. Kõrghaljastuse protsenti täitavate puude arvu leidmisel on uute puude võra diameetriks võetud 5 m (nt. punane vaher, kõrgetüveline sarapuu, Douglase viirpuu, harilik pihlakas, läiklehine pärn, torkav kuusk, keermänd jne). Kui istutatakse laiema või kitsama võraga puude sordid või säilitatakse hoonestusalal likvideerimisele suunatud puu, siis tuleb puude arv ümber arvutada. Täpne lahendus tuleb paika panna koos ehitusprojektiga.

Tabel 4. Haljasala ja kattega ala osakaal.

Pos nr / aadress	Pindala, m ²	Hoonete suurim ehitisealune pind kokku, m ² / täisehituse %	Min. haljas- ala, m ² / haljasala %	Min. puude arv* / kõrg- haljastuse %	Suurim lubatud kattega õueala, m ² / kattega ala %
POS 1 / A. Elleri tn 2	849	212 / 25	340 / 40	12 (1 ol. puu + 11 uut puud) / 25	297 / 35
POS 2 / A. Elleri tn 4	861	215 / 25	345 / 40	7 (5 ol. puud + 2 uut puud) / 25	301 / 35
POS 3 / A. Elleri tn 6	863	216 / 25	345 / 40	9 (3 ol. puud + 6 uut puud) / 25	302 / 35
POS 4 / A. Elleri tn 8	905	226 / 25	362 / 40	9 (3 ol. puud + 6 uut puud) / 25	317 / 35

POS 5 / Bajadeeri tn 9	875	219 / 25	350 / 40	9 (9 ol puud) / 25	306 / 35
POS 6 / Bajadeeri tn 11	1115	250 / 22,42	475 / 42,58	11 (2 ol. puud + 9 uut puud) / 25	390 / 35
POS 7 / Bajadeeri tn 13	840	210 / 25	336 / 40	11 (1 ol. puu + 10 uut puud) / 25	294 / 35

Planeeringuga on kavandatud likvideerida 19 puudegruppi, mille moodustavad raagremmelgad või raagremmelgate ja teiste puuliikide segagrupid ning arukaskede puugrupid. Puugrupid kuuluvad IV haljastuse väärtusklassi. Raagremmelga puugrupid on võsundilise järelkasvuga ning paljudest harudest koosnev põõsas ning sageli kasvavad ühes puugrupis koos raagremmelgad ja arukased (vt foto 1). Puugrupid on hooldamata ning võrad kõverad, väändunud üksteise külge, sisemised oksad kuivanud. Arukaskede puugrupid koosnevad 3-4-st kasepuust, kus hargnemine on toimunud juurekaelal. Hargnemised on nõrga kinnitusega ning puud on ruumpuuduse tõttu viltu kasvanud (vt foto 2). Planeeringuga sellised puudegrupid ei ole kavandatud säilitada.

Foto 1. Raagremmelga ja arukase puudegrupp



Foto 2. Arukaskede juurekaelalt harunemine



Likvideerimisele on kavandatud 2 mändi (IV ja V väärtusklass), mille latv on murdunud ning puul kuivamise tunnused. Planeeritud hoonestusaladele ning nende lähedale jääb 13 II väärtusklassi okaspuud (3 kuuske ja 10 mändi), mis on planeeritud likvideerimisele juhul kui puud jäävad ehitusele ette.

Olemasolevast haljastusest säilib 21 okaspuu üksikpuud, 1 okaspuu puuderühm ning 1 lehtpuu (arukask) üksikpuu. Juurde on planeeritud 44 puud ning hekk naaberkruntide piirile planeeringus näidatud ulatuses. Istikute liigid, täpne istikute arv, nende parameetrid ja asukohad täpsustatakse ehitusprojekti. Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga, vajadusel rakendada juurestiku kaitseks erimeetmeid vastavalt „Puittaimed haljastuses“ standardile EVS 939-3:2020 (Ehitusaegne puude kaitse). Naaberkrundil kasvavaid puid ei tohi kahjustada.

Prügikonteinerite täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Prügikonteinerid peavad olema varjestatud, mitte avalikust ruumist silma torkavad.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine tuleb lahendada hoone projektis asendiplaanilise lahenduse koostamise käigus. Hoone ümbruse maapinna planeerimisel tuleb vältida sademevete valgumist naaberkinnistutele ja tee maa-alale.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

3.6.1. Puude juurekava ehitusaegne kaitse

Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga ning juurestiku kaitseks tuleb rakendada erimeetmeid vastavalt „Puittaimed haljastuses“ standardile EVS 939-3:2020 (Ehitusaegne puude kaitse).

Säilitatavate puude juurestiku kaitseala on arvutuslik, mis on saadud rinnasdiameetri ja liigi koefitsiendi korrutamisel. Saadud kaitseala raadiuse ulatus on hinnanguline ning ajas muutuv. Hoonestusalad on planeeritud sirge joonega, (minimaalselt riivavad kaitseala kumerat joont), et oleks tagatud mõistlik krundi kasutus.

Säilitatavate puude juurestiku kahjustamise vältimiseks tuleb puid ümbritsev kaitseala maksimaalses ulatuses puutumatuks jätta. Kaitsealal on keelatud ehitamine, sh ehitusmasinatega liikumine, parkimine, soojakute paigaldamine, ehitusmaterjalide või prahi ladustamine, kokkulükatud pinnase hoidmine jne. Ehitajat tuleb teavitada juurestiku kaitsealade asukohtadest ning kaitsemeetmetest. Juurestiku kaitseks tuleb paigaldada kaitseala piirile kaitsepiirded. Kaitsepiirded peavad üldjuhul olema 2 m kõrgused, läbimatud, löökidele vastupidavad, tugevad ning postivahe ei või olla üle 3 m. Juurestiku kaitseala tähistamine ja maapinna kaitse on vaja korraldada enne ehitustööde algust, materjalide ja masinate ehitusplatsile toomist enne pinnastööde algust. Juurekava raadiusse puu istutamisel tuleb kaevata võimalikult väike istutusauk ning hoiduda suurte juurde kahjustamisest.

Ehitustööde teostamisel tuleb jälgida, et laiad ja kõrged koormad, poomide, noolte ja vasturaskustega seadmed töötaksid kaitstavate puudega kokku puutumata, kuna sellised kontaktid võivad puude võrale ja tüvele tekitada kahjustusi. Kasutada tuleb tehnoloogilisi lahendusi, mille puhul puude vastu puutumise oht on välistatud.

3.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2017. aasta 13. märtsi määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3 (tuldkartev ehitis).

3.8. Tehnovõrgud

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalikud asukohad. Edasise projekteerimise käigus tuleb tehnovõrkude asukohad täpsustada. Tehnovõrgu asukohti võib muuta, kuid sellisel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud tehnovõrkudele vajalik ruum. Planeeringualal asuvate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“.

3.8.1. Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Veevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Tartu Veevärk AS-lt 07.04.2022 nr INF275.

Positsioonile 1 on planeeritud veeühendus J. Koorti tänava veetorustikust. Olemasolev maakraan tuleb tõsta kinnistult välja tänava alale. Positsioonide 2-4 veevarustus on planeeritud A. Elleri tänava veetorustikust ning positsioonide 5-7 veeühendus Bajadeeri tänaval veetorustikust. Ühendustorustikule tuleb paigaldada maakraan koos spindlipikenduse ja kahega kinnistu piirist 0,3 - 1 m väljapoole (tänavale). Maakraan peab olema tänavalt ligipääsetav ning ei tohi jääda kinnistu piirderajatiste (aia, heki) alla.

Lähim olemasolev hüdrant asub A.Elleri ja J.Koorti tn ristmikul, mille teenindusraadiusse jäävad A.Elleri tn krundid (pos 1-4) ning Bajadeeri ja H.Mugasto tn ristmikul, mis teenindab Bajadeeri tn krunde pos 5-7.

3.8.2. Kanalisatsioonivarustus

Reoveekanaliseerimiseks on võetud tehnilised tingimused Tartu Veevärk AS-lt 07.04.2022. nr INF275.

A.Elleri tn kruntide pos 1-4 reovesi on planeeritud juhtida A.Elleri tn reoveekanaliseerimistorustikku. Ühenduskohaks on valitud tänavatorustikul asuvad olemasolevad kaevud. Bajadeeri tn kruntide pos 5-7 reovesi on planeeritud juhtida Bajadeeri tänaval reoveekanaliseerimistorustikku, liitumispunkt jääb Bajadeeri tn 7 ette. Ühenduskohaks on valitud tänavatorustikul asuv kanalisatsioonikaev. Majaühendustorustikul peab olema kinnistu sees vähemalt üks kaev. Kinnistu liitumispunkt reoveekanaliseerimistorguga peab jääma avalikule tänava maa-alale ühendustorul kuni 1 m väljapool kinnistu piiri.

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud. Lokaalsete reovee puhastusseadmete rajamine ei ole lubatud.

3.8.3. Sademeveekanaliseerimisvarustus

Planeeringuala keskmise A. Elleri tn 4 krundile on Rekendusgeoloogia OÜ poolt koostatud ehitusgeoloogilise uuringu aruanne sademevee imutamiseks (töö nr 23-132, okt. 2023).

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb ehituse korral, kus kõvakattega pinnad suurenevad, sademevesi koguda ja kohtkaideldada või juhtida ära lahkvoolsest. Sademeveekanaliseerimisitoru nii A.Elleri kui ka Bajadeeri tänaval puudub. Planeeringualal elamumaa krundidel tekkiv sademevesi on kavandatud kohtkaideldada krundisisesele. Lokaalset sademevee imutamist on kasutanud ka planeeringualaga piirnevate elamute omanikud. Ehitusgeoloogilise uuringu tulemusena selgus, et **ehitusgeoloogilised tingimused sadevee imutamiseks on keerulised kehva filtratsioonimooduliga ($k=0,05$ m/ööp) suure peenosise sisaldusega kõva moreeni esinemise tõttu külmumissügavusest allpool kuni 4,00 m sügavuseni. Kasutades vertikaaldreene saab imutada möllisesse peen LIIVA (kiht 4), mille filtratsioonimoodul on aga samuti kehva rohke peenosise sisalduse ja tiheda loodusliku oleku tõttu ($k=0,05...0,5$ m/ööp).** Täpne drenide asukoht ning pinnase vertikaalplaneering tuleb paika panna edasise projekteerimise käigus. Hoonete projekteerimisel tuleb eelnevaga arvestada.

Sademeveet ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega põhjustada pinnase leostumist. Vältida tuleks suuri sillutatud pindasid ning eelistada vett läbilaskvat pinnakatet. Juhul kui edasise projekteerimise käigus selgub, et sademeveet ei ole võimalik lahendada lokaalselt, tuleb sademevesi juhtida sademeveetorustikku. Planeeringualale lähimad olemasolevad sademeveetorustikud asuvad Pallase pst-l ja N. Triigi tänaval. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on A. Elleri ja Bajadeeri tänavatele kavandatud perspektiivne sademeveetorustik. Sademevee lahenduse välja ehitamine on krundi omaniku kulu.

Sademevee kogumise ja taaskasutamise võimalused

Sademeveet on soovitatav koguda ja taaskasutada kas maapealseid-, maa-aluseid või kombineeritud mahuteid. Kaasaegsed, hooldusvabad ja mugavad lahendused võimaldavad sademeveet suunata läbi mahutite majapidamisse. Vihmavesi sobib suurepäraselt näiteks kastmiseks ja autopesuks, filtreerituna ka WC-s ning kodumasinates kasutamiseks. Veetünnid räästa all või aia nurgas on kõige levinum sademevee kogumise viis. Maapealse mahuti miinuseks on asjaolu, et selle peab enne talveperioodi tühjendama ja soovituslikult hoiustamas kuuris või garaažis. Selliseid mahuteid on lihtne paigaldada ning laia valiku tõttu lihtne sobitada aiakujundusega või maja arhitektuuriga.

3.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võetud aluseks Elektrilevi OÜ liitumisleping nr 418917.

A. Elleri tn ja Bajadeeri tn ääres asub 0,4 kV elektriõhuliin, mille postidelt on tagatud kruntide elektritoide. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Kilp peab

olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga. Liitumispunkti peakaitsme suurus on 16 A. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeritud elamu ja abihoonete katusele on lubatud paigaldada päikesepaneele.

Planeeringualaga piirneval A. Elleri ja Bajadeeri tänaval on välja ehitatud tänavavalgustus. Täiendavat tänavavalgustust ei planeerita.

3.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalkütte baasil, ala ei jää kaugkütte piirkonda. Võimalikud on tahkeküte (kuiv küttematerjal: küttepuid, pellet, puitbrikett), soojuspumbad, elektriküte ja taastuenergia lahendused ning muud projekteerimise ajal võimalikud energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad lahendused. Maakütet ei ole planeeritud.

3.8.6. Gaasivarustus

Gaasivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Ihaste Gaas OÜ-lt (nr 23-336).

Planeeritud hoonetele on kavandatud gaasivõrguga liitumise võimalus. Ihaste Gaas OÜ esitatud andmetel on A. Elleri tn kruntide liitumine olemasoleva gaasivõrguga võimalik J. Koorti tänava torustikust ning Bajadeeri tn kruntidel Bajadeeri tn 5 asuvast torust. Maagaasitorustiku liitumispunktid on iga krundi piirile rajatavast maakraanist. Arvestuslik kogutarbimine krundil on kuni 4 m³/h.

Täpne gaasivarustus lahendatakse gaasi projektiga arvestades Ihaste Gaas OÜ poolt väljastatud tingimustega.

3.8.7. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Telia Eesti AS-lt (nr 38176260).

A. Elleri tänava kruntidel pos 1-4 on välja ehitatud Telia AS sidevõrguga liitumised. Täiendavad liitumised on kavandatud Bajadeeri tn kruntidele pos 5-7 alates sidekaevust 3470. Sidekaevust tuleb paigaldada optiline kaabel kuni hooneteni.

3.8.8. Tehnovõrkude kaitsevööndid

Tehnovõrkudel ja -rajatistel on kaitsevööndid, mis on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

- Ühisveevärgi-, reoveekanaliseerimis- ja sademeveekanaliseerimise torustike kaitsevöönd on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole toru.
- Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) elektriõhuliinil 2 m mõlemale poole liini telge, kuni 1 kV maakaabelliinil 1 m mõlemale poole äärmist kaablit mõtteline vertikaaltasand.
- Sidepaigaldise kaitsevöönd on 1 m mõlemale poole sideehitisest või sideehitise välisseinast.
- A ja B-kategooria gaasipaigaldise kaitsevöönd on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit mõlemale poole torustikku.

3.9. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Planeeritud hoone tulepüsivusklass on TP3.

3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatiseid ega tegevusi. Ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs, puuduvad.

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

Vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehel avaldatud insulatsioonikestuse arvutamise juhendile planeeritud elamud ja abihooned naaberkinnistutel asuvatele elamutele mõju ei valda ning vari eluhooneteni ei ulatu.

3.11. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga servituutide seadmise vajadus puudub.

3.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valdusse sissepääsu valgustamine ja piiramine;
- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- korrashoid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

3.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

3.14. Planeeringu elluviimine

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmine seatakse üldjuhul eeltingimuseks ehituslubade väljastamisele, tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundivaldaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimisel tuleb arvestada, ehitusgeoloogilise uuringu tulemustega (Rakendusgeoloogia OÜ, töö nr 23-132, okt. 2023), kus on kirjas, et **ehitusgeoloogilised tingimused sadevee immutamiseks on keerulised kehva filtratsioonimooduliga ($k=0,05$ m/ööp) suure peenosise sisaldusega kõva moreeni esinemise tõttu külmumissügavusest allpool kuni 4,00 m sügavuseni. Kasutades vertikaalbreene saab immutada mõllisesse peen LIIVA (kiht 4), mille filtratsioonimoodul on aga samuti kehv rohke peenosise sisalduse ja tiheda loodusliku oleku tõttu ($k=0,05...0,5$ m/ööp).**

POS 5-7 kinnistutele ehituslubade väljastamise eelduseks on hoone toimimiseks vajaliku tänavale rajatud kanalisatsioonitrassi kasutusloa olemasolu.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

4. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Päästeamet Lõuna Päästekeskus, Jaama 207, Tartu			
Elektrilevi OÜ, Kadaka tee 63, 12915 Tallinn			
Telia Eesti AS, Endla 16, 15033 Tallinn		.	
AS Tartu Veevärk, Tähe 118, Tartu			
Ihaste Gaas OÜ Tähe tn 127 Tartu			

Tabel 6. Koostöö kokkuvõte naabritega ja kohaliku omavalitsusega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
		.	