



TAJURUUM OÜ

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED PAJULA TEE 2 MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS

Seotud kultuurimälestised: Tartu Rahumäe kalmistu (reg nr 4310)

ASUKOHT | Lohkva küla, Luunja vald

TÖÖ NR | 17P07

TELLIJA | Luunja Vallavalitsus

KOOSTAJA | TajuRuum OÜ

Reg. 12062472

Rüütli 4, 51007 Tartu

KMK nr EE101434245

MK tegevusluba nr E765/2013

info@tajuruum.eu

EDGAR KAARE

Volitatud maastikuarhitekt VII

MK tegevusluba nr VS 553/2011

Tartu 2018



SISUKORD

1. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU	3
1.1 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU	3
1.2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS	3
2. PLANEERITAVA MAA-ALA ANALÜÜS JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE	4
2.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS	4
2.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÖRK	5
2.3 KRUNDISTRUKTUUR	5
3. HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATAVATELE MUUDATUSTELE	6
3.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV	6
3.2 HINNANG TELLIJA POOLT PLANEERINGUGA KAVANDATAVALE	6
4. NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEL KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING NENDE KAITSEVÖÖNDI EESMÄRKIDE TÄITMISEKS	8
4.1 VAJALIKUD VAATESEKTORID JA VAATEKORIDORID	8
4.2 EHITUSKEELUALAD, EHITUSJONED, KÕRGUSPIIRANGUD, LUBATUD SUURIMAD EHITUSMAHUD JA VÕIMALIKUD EHITUSALAD, TINGIMUSED UUTE HOONEMAHTUDE VÄLISVIIMISTLUSMATERJALILE, KATUSEKUJULE JA PIIRETELE, VAJADUSEL TINGIMUSED ARHEOLOOGILISE KULTUURIKIHI UURIMISEKS JA SÄILITAMISEKS	9

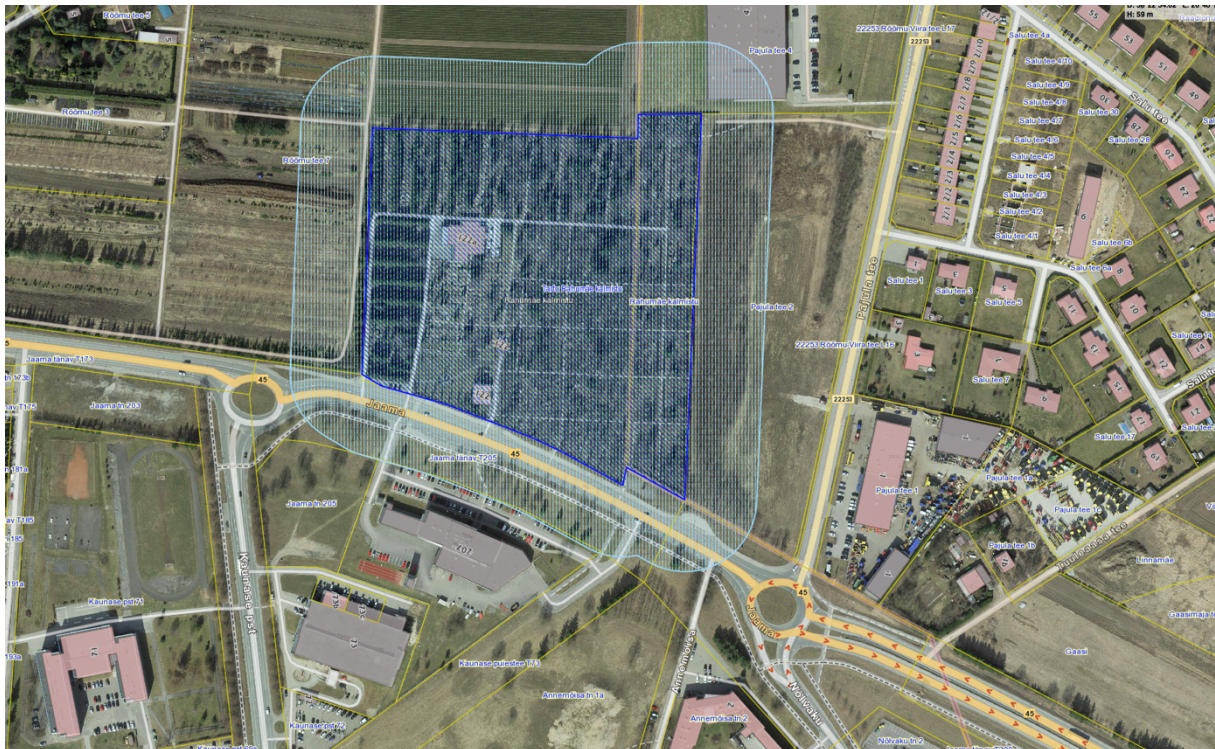


1. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE LÄHTEALUSED, PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVA MUINSUSKAITSEALA JA KINNISMÄLESTISTE LOETELU

1.1 PLANEERITAVAL MAA-ALAL ASUVATE KINNISMÄLESTISTE LOETELU

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt Tartu Rahumäe kalmistu (reg nr4310) kultuurimälestise 50 m kaitsevööndisse (vt joonis 1). Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole kaitsevööndit eraldi kehtestatud on kalmistu kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Mälestiste määratluse aluseks on kultuuriministri 19.03.1997 määrus nr 7 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (RTL 1997, 65, 359).



Joonis 1. Mälestise maa-ala kontuur on tähistatud sinise joonega. Planeeritav maaüksus külgneb mälestise kaitsevööndi idaküljega (Pajula tee 2) maaüksus. Allikas: väljavõte Eesti Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusest.

1.2 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste (edaspidi eritingimused) koostamise aluseks on muinsuskaitse seaduse alusel kehtestatud üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord (kultuuriministri 11.07.2015 jõustunud määrus).¹

¹ Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072015015>



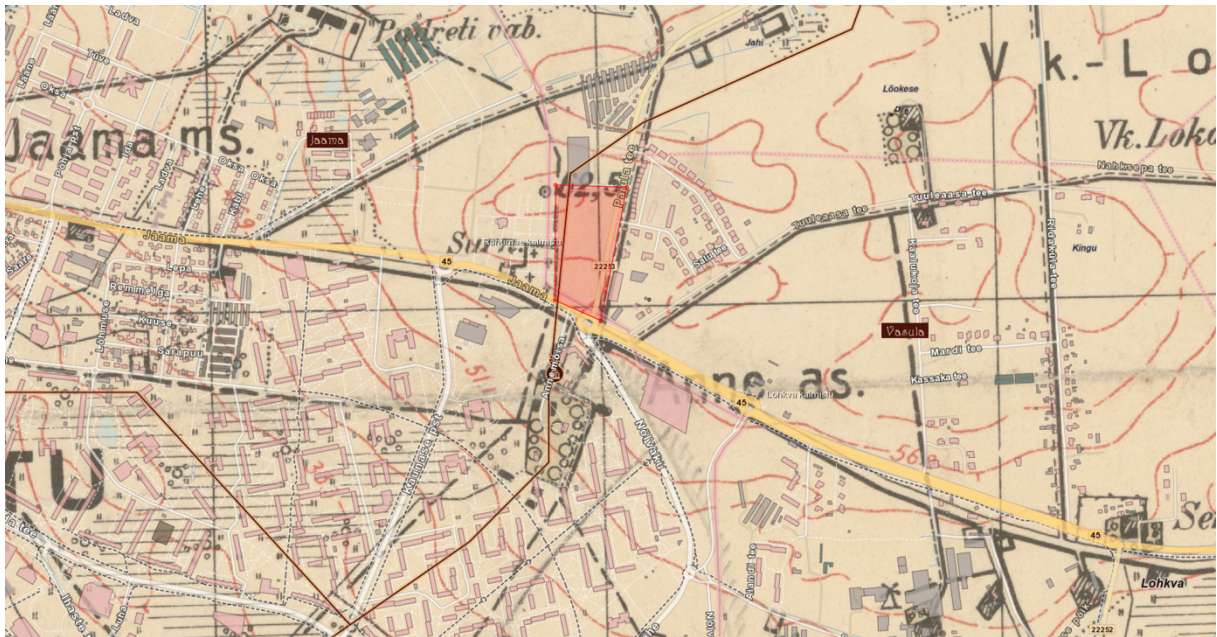
Eritingimuste koostamisel tuginetakse alljärgnevatele rahvusvahelistele kokkulepetele:

- VENEETSIA HARTA, 1964 (mälestiste ja ajalooliste paikade konserveerimise ja restaureerimise rahvusvaheline harta);²
- FIRENZE HARTA, 1982 (ajalooliste parkide kaitse harta);³
- WASHINGTONI HARTA, 1987 (ajalooliste linnade kaitse harta).⁴

2. PLANEERITAVA MAA-ALA ANALÜÜS JA HINNANG MAA-ALAL SÄILINUD KULTUURIVÄÄRTUSLIKELE OBJEKTIDELE

2.1 AJALOOLINE ASUSTUS JA HOONESTUS

Tartu Rahumäe kalmistu asub linna piiril, Jaama tänava ääres. Kuni 1917. a haldusjaotuseni jäi kalmistu maa-ala Jaama mõisa maale. Joonisel 2 on loetav kalmistu asukoht planeeritavast maa-alast läänes.



Joonis 2. Väljavõte 1923-1935. a topokaardist, mis on esitatud hübridikaardina tänase situatsiooniga. Punasega on tähistatud planeeritav ala. Allikas: Eesti Maa-ameti kaardirakendus.

Rahumäe kalmistu rajati 20. sajandi algul Peetri koguduse kalmistuna. Kalmistu jääb kõrgemale pinnavormile ja Anne mõisa südame vahetusse lähedusse (vt ka joonis 2).

Kalmistul paikneb puidust kontorihoone, mis on ehitatud 1910. aastal. Kalmistu idapoolses osas on regulaarse teestikuga rajatud vanem osa. Kalmistu keskosas paikneb 1996. aastal

² Veneetsia harta. 1964. Kättesaadav: http://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf

³ Firenze harta. 1982. Kättesaadav: http://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/gardens_e.pdf

⁴ Washingtoni harta. 1987. Kättesaadav: http://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/towns_e.pdf



ehitatud leinamaja-krematooriumihoone (arhitekt Ott Ojamaa) ja urnimatuseplats (autor maastikuarhitekt Sulev Nurme). Hoone sissepääsu markerib betoonpostidel musta viimistlusega varjualune, mis ulatub osaliselt heleda saaliploki kohale. Kontoriruumid ja tehniline osa on lahendatud ühtses plokis. Krematooriumist lõunasse jääb urnimatuste plats. Kalmistu uuema, läänepoolse osa kujunduses on kasutatud ridamisi istutatud elupuuhekke, kus hauaplatsid jäävad elupuuhekkide vahele. Luunja valla territooriumil asuv uus laiendus jääb kalmistu idaküljele, ka see osa on lahendatud regulaarse planeeringuga, kus maa-ala on eraldatud ridamisi istutatud alleedega.⁵

Rahumäe kalmistu on iseloomulik näide 20. sajandi algul rajatud regulaarse planeeringuga ja rohke kõrghaljastusega kalmistust, mille laienduste rajamisel on kasutatud erinevaid kujundusvõtteid. Kalmistu vanema, traditsioonilise regulaarse teestikuga osale on liidetud juurde uuemad, kaasaegse kujundusega kalmistuosad, sealhulgas on rajatud krematooriumihoone ja urnimatuste plats. Jälgitavate piiridega, järjepidevalt hooldatud kalmistu peegeldab suurepäraselt hauakujunduse erinevaid etappe ja kohalikku kalmistukultuuri, andes ülevaate nii metalli- kui kivitöö meistrite töödest hauatähiste valmistamisel. Alates 20. sajandi algusest pärinevad hauad ja hauatähised omavad kultuuriajaloolist, kunstilist ja miljöölist väärtust.⁶

2.2 TEEDE- JA TÄNAVATEVÕRK

Kalmistuga seotud ajalooline maantee võrk on hästi säilinud. Kalmistu on täiendava siseteestikuga laienenud eelkõige põhja- ja läänesuunal ning kitsa ribana idaküljel. Kalmistu on laienenud ajaloolisele planeeringule omase korrapärase teedevõrguna.

2.3 KRUNDISTRUKTUUR

Krundistruktuur on tihenened suuresti 1919. a maareformi järgselt endistest mõisamaadest eraldatud asundustalude tekkega. Tänapäevase seisuga jääb kalmistu kahele maaüksusele, millest põhiosa on Jaama tn 122 // 122 a (79515:019:0001) ja idaosa Rahumäe kalmistu (43201:001:0020). Kalmistu külgneb läänest ja põhjast Tartu Puukooli poolt kasutatava maaga, mida haldab Riigimetsa Majandamise Keskus. Kalmistu külgneb lõunast Jaama tänavaga ja idast hetkel kasutuseta lasteaiaks planeeritava maa-alaga (Pajula tee 2, 43201:001:1604). Kirdesse jääb lao- ja tootmishoone.

⁵ Kultuurimälestiste riiklik register. Kättesaadav: <https://register.muinas.ee>

⁶ Kultuurimälestiste riiklik register. Kättesaadav: <https://register.muinas.ee>



3. HINNANG PLANEERINGUGA KAVANDATAVATELE MUUDATUSTELE

3.1 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringuga kavandatakse kalmistuga idast külgnevale maa-alale uus lasteaed. Lasteaia hoone ja lastemänguala on kavandatud maaüksuse põhjapoolsele maaüksuse osale. Lasteaia täpsem lahendus antakse planeeringu kehtestamise järgselt edasise projekteerimise käigus.

3.2 HINNANG TELLIJAJA POOLT PLANEERINGUGA KAVANDATAVALE

Hinnang antakse tuginedes rahvusvaheliselt tunnustatud mälestisi, sh ajaloolisi parke käsitlevatele hartadele (vt ka pt 1.3), muinsuskaitseseadusele ja kalmistu kui kultuuripärandi heale kasutamise ning säilitamise tavale.

Mälestistele on oluline tagada parim võimalik avalik juurdepääs. Kalmistu juurdepääs on ajalooliselt ja tänagi Jaama tänavalt. Ülejäänud kalmistu külgedelt juurdepääsud puuduvad. Alternatiivne jalgrajaga juurdepääs on kalmistu kirdenurgast piirdes asuva kitsa jalgväravaga.



Joonis 3. Planeeritav ala on tähistatud punasega viirutusega. Allikas: väljavõte Eesti Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusest.

Säilitada tuleb lõunaküljelt toimiv kalmistu põhijuurdepääs. Täiendava kalmistu teenindamise võimalusena säilitada Pajula teelt kalmistu kirdenurka suunduv olemasolev teeühendus (pinnastee), kuid kalmistu külastajaid antud teeühendusele mitte suunata, st jätta see eelkõige kalmistu personalile kasutamiseks erakorralisel juhul kui juurdepääsuks ei ole võimalik kasutada eelpool mainitud põhijuurdepääsu.

Kalmistu on rahulik paik. Lärm ja müra ei võimalda külastajal tunnetada teda ümbritsevat tundlikku ja väärtustest ning mälestustest läbipõimunud kalmisturuumi võimalikult häirimatult ja vahetult. Uue lasteaia planeerimisel tuleb kalmistu tundlikkuse ja rahu säilitamise arvestada. Lasteaia kasutamisega kaasnev müra jm kalmistu suhtes negatiivsed



mõjud vajavad tähelepanu ja reguleerimist. Soovitav on planeeritava maa-ala läänekülge säilitada tänaselt omase üsna tiheda haljasribana ning näha ette meetmed kõrghaljastuse tihendamiseks (okaspuude osakaalu tõstmine jms). Kalmistuseaduse § 4 lg 4 näeb ette 50 m laiuse vööndi kalmistu välispiirist, kuhu on keelatud rajada ehitisi ja planeerida maakasutust, mis võib põhjustada müra.

Planeeringulahendus ei tohi mõjutada kalmistu vaatelisust, mis on määratletud eelkõige Jaama tänava vaatekoridoriga. Alates 20. saj algusest piirkonna tihenemisega on varasem kalmistuga vahetult kontakne avar põllu- ja karjamaade osakaal oluliselt vähenenud. Täna teenib Pajula tee ja kalmistu vahele jääva planeeritava maa-ala lõunaosa kalmistu seisukohast vaateliselt väärtusliku potentsiaaliga vahepuhvrina, andes veel ettekujutust kompaktse ja kõrghaljastatud kalmistu ajaloolisest vaatelisusest. Seega on soovitatav lasteaia hoone jm juurde kuuluvad rajatised (sh piirded) kavandada planeeritava maa-ala põhjaossa, kuna antud osas on hilisemate arenduste tulemusel kalmistu kaugvaated oluliselt muutunud (hoonestus ja erinevaid rajatisi (piirded jms) kalmistu välisperimeetri vahetus läheduses (vt ka vaade 2 fotol 2). Maa-ala lõunaosa on soovitatav lahendada pigem avaliku kasutusega pargiruumina. Kalmistu sisevaated on piiratud peaaesjalikult kalmistu välise perimeetriga ning olulisi sisevaateid alalt planeeringualale ei esine.

Kalmistu moodustab selle hoonestusega tervikliku ja väärtusliku maastikuarhitektuurilise kompositsiooniga ansambli. Nõnda vahetult ajaloolise kompositsiooniga ansambli kõrvale uute ehitiste (hooned, rajatised) kavandamisel tuleb lugupidavalt sobitada ajaloolis-kultuurilise väärtusega keskkonda. Täiendavad ehitised peavad olemasolevat keskkonda rikastama, olles ühtlasi ajaloolisest selgelt ja tasakaalukalt eristuvad. Parima arhitektuurilise lahenduse leidmiseks korraldada arhitektuuri- ja maastikuarhitektuurikonkurss.

Planeeringuga kavandatav lasteaed võib aidata kaasa kalmistu ja sellega kontaktsete arengusuundadega seotud objektide (puukool jm) külastatavuse parandamisele, tuua kalmistu linnaruumis senisest enam fookusesse. See omakorda võib olla abiks seni kultuurimälestise väärtuste kaitse ja kasutatavuse tasakaalustamisel (pidev kalmistu hooldamine, liigirikkuse kasvatamine, ehitiste konserveerimine, restaureerimine, funktsionaalsuse parandamine jne). Kavandatavas tegevuses on võimalik positiivne sünergia, mille saavutamiseks on täiendavalt põhjendatud vastava konkursi korraldamine. Konkursitööga pakkuda muu hulgas maastikuarhitektuuri lahendus, mis aitab tõsta muinsuskaitsealuse kalmistu väärtust ja tasakaalustada selle funktsionaalsust.



4. NÕUDED PLANEERINGU KOOSTAMISEL KULTUURIVÄÄRTUSLIKE OBJEKTIDE SÄILITAMISE JA VAADELDAVUSE TAGAMISEKS NING NENDE KAITSEVÖÖNDI EESMÄRKIDE TÄITMISEKS

4.1 VAJALIKUD VAATESEKTORID JA VAATEKORIDORID

VAADE 1. Kaugvaade Jaama tänavalt planeeringualale ja sellega külgnevale kalmistule (vt foto 1).



Foto 1. Kaugvaade Jaama tänava ringristmikult planeeringualale ja kalmistule. Allikas: Google Street View väljavõte, august 2014. a.



Foto 2. Kaugvaade Pajula teelt planeeringualale selle kirdenurgast. Allikas: Google Street View väljavõte, august 2014. a.



VAADE 2. Kaugvaade Pajula teelt. Vaade on suuresti piiratud trükikoja hoonestuse ja piiretega. Sellega on soovitatav lasteaia hoonestus siduda esmajoones Pajula tee olemasoleva hoonestusega ja säilitada maksimaalselt vaateid kalmistu lõunaosale, mis on ühtlasi kalmistu ajaloolisem osa.

4.2 EHITUSKEELUALAD, EHITUSJOONED, KÕRGUSPIIRANGUD, LUBATUD SUURIMAD EHITUSMAHUD JA VÕIMALIKUD EHITUSALAD, TINGIMUSED UUTE HOONEMAHTUDE VÄLISVIIMISTLUSMATERJALILE, KATUSEKUJULE JA PIIRETELE, VAJADUSEL TINGIMUSED ARHEOLOOGILISE KULTUURKIHI UURIMISEKS JA SÄILITAMISEKS

- 4.2.1 Mitte võimaldada uushoonestust jt vaateid oluliselt mõjutavaid paikseid rajatisi maa-ala lõunaosas vahetult Jaama tn ääres (lähipaistmatud piirded, tribüünid, infotahvlid, -viidad jms).
- 4.2.2 Planeeritava hoonestuse maksimaalne suhteline kõrgus olemasolevast maapinnast on 12,4 m.
- 4.2.3 Planeeritava maa-ala hoonete maksimaalne ehitisealune pindala lasteaia otstarbeks on 3000 m².
- 4.2.4 Planeeritava hoonestuse maksimaalne korruselisus 2 maapealset korrust.
- 4.2.5 Uute hoonemahtude välisviimistlusmaterjalideks võib kasutada krohvi, puitu, kvaliteetset betoonpinda, tellist ja klaasi. Lubatud on erinevate materjalide kombineerimine. Algupäraseid materjale matkivad materjalid välisviimistluses ei ole lubatud. Arhitektuurikonkursiga leida parim arhitektuuriline lahendus.
- 4.2.6 Kohustuslikku ehitusjoont ja katusetüüpi ei seata. Arhitektuurikonkursiga leida parim arhitektuuriline lahendus.
- 4.2.7 Lasteaia hoone planeerida võimalikult planeeringuala põhjanurka, mis moodustab hoonegrupi olemasoleva trükikoja hoonega planeeringualaga põhjast külgneval maaüksusel.
- 4.2.8 Lasteaia rajatised paigutada kompaktselt ja maksimaalselt planeeringuala põhjaossa kontakti lasteaia hoonega.
- 4.2.9 Planeeritava maaüksuse läänepiirist jätta kogu külje pikkuses minimaalselt 22 m laiune lasteaia ehitiste vaba koridor piirete vaba haljasribana. Näha ette meetmed lasteaia kaasneva ja surnuaia territooriumi mõjuva müra maksimaalseks summutamiseks kalmistu suunas (vt ka kalmistuseaduse § 4 lg 4).
- 4.2.10 Lisada detailplaneeringu seletuskirja kalmistuseaduses kirjas oleva 50 m rahuvööndi nõue.
- 4.2.11 Mälestise kaitsevööndisse hoonestust mitte planeerida.
- 4.2.12 Kogu planeeritava maaüksuse põhjakülje maaüksuse piirist 13 m ulatuses hoonestust mitte planeerida. Lubatud on lasteaia teenindamiseks vajalikud rajatised (teed, platsid jms), mis ei varja vaadet kalmistus kirdenurgale ja jätavad selle vabaks.
- 4.2.13 Parandada planeeringuala lõuna- ja idakülje tänavate kergliikluse ühendusi kontaktis kalmistu ja Tartu linna tähistava platsiga.
- 4.2.14 Planeeringuala lõunaosas on täiendavate piirete kasutamine keelatud.



- 4.2.15 Soovitavalt koostada detailplaneeringu kehtestamise järgselt planeeringuala piires uushoonestusele ja kalmistuga kontaktsele välisruumile arhitektuuri ja maastikuarhitektuuri ideekonkurss, mis lähtub alljärgnevatest tingimustest:
- a. Suhtuda respektiga ajaloolisse kultuuripärandisse, milleks on ajalooline kalmistu. Konkursitöö ja hilisemate projektide juures on oluline pakutava lahenduse sobivus linnaruumi ja kalmistu vahetusse lähedusse, lahenduse innovaatus ja võime olemasolevat keskkonda väärtustada. Samuti on tähtis lahenduse funktsionaalsus ning ehitiste teostamise ja ekspluatatsiooni ökonoomsus.
 - b. Täiendavad ehitised peavad olemasolevat keskkonda rikastama, olles ühtlasi ajaloolisest selgelt ja tasakaalukalt eristuvad.
 - c. Lasteaiaga seotud arenduste ja planeeringuala lõunaosa välisruumiprogrammi koostamisel tuleb erinevad maastikuruumid ja funktsioonid omavahel tasakaalukalt hambuvusse viia.
 - d. Parima terviklahenduse huvides soovitavalt korraldada konkurss kogu planeeringualale ühes etapis.
 - e. Konkurss korraldada arhitektuurivõistluse juhendile vastavalt.⁷
 - f. Konkursi korraldamisel teha koostööd Eesti Arhitektide Liiduga ja Eesti Maastikuarhitektide Liiduga.
 - g. Konkursi võidutöö on edasise projekteerimise aluseks.
- 4.2.16 Detailplaneering ja sellele järgnev arhitektuurikonkurss ning järgnev(ad) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

⁷ Kättesaadav: <http://www.arhliit.ee/arhitektuurivoistlused/voistluste-juhend/>



Muinsuskaitse eritingimused Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks
Lohkva küla, Luunja vald, Tartu maakond
Töö nr 17P07 | TajuRuum OÜ



MUINSUSKAITSEAMET



Lp Edgar Kaare
TajuRuum OÜ
edgar@tajuruum.eu

Teie e-kiri 26.07.2018
Meie 27.07.2018 nr 5.1-17.3/33-2

Kooskõlastus

Edastan Teile Muinsuskaitseameti kooskõlastuse eritingimustele

Muinsuskaitse eritingimused Pajula tee 2 maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.
Koostaja TajuRuum OÜ, Edgar Kaare
Tellija: Luunja vallavalitsus
Töö nr 17P07

Kooskõlastuse nr 33134 ; 27.07.2018

Väljastaja: Muinsuskaitseameti Tartu maakonna vaneminspektor Inga Raudvassar

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Inga Raudvassar
Muinsuskaitseameti Tartumaa vaneminspektor
Rüütli 17
51006 Tartu
Tel: 7337631; 53326573
E-post: inga.raudvassar@muinsuskaitseamet.ee