

Lossi tn 11 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide – planeering

Seotud kultuurimälestised: Tartu vanalinna muinsuskaitseala registri numbriga 27006



Töö nr: 1791DP1

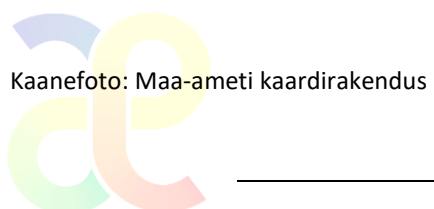
Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tartu 2018-2019

Tellija: Peipsi Aiand OÜ

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob, PhD

Maastikuarhitekt, koostaja: Gerly Toomeoja



Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5
1.4.	Geodeetiline alusplaan	6
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
2.	Planeeringulahendus.....	6
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnoorkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1.	Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2.	Veevõrk.....	7
2.2.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	7
2.2.4.	Küttevõrk	8
2.2.5.	Elektrivõrk.....	8
2.2.6.	Sidevõrk	8
2.2.7.	Gaasivõrk	8
2.2.8.	Välisvalgustus	8
2.3.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	8
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	9
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	10
2.6.	Kujade määramine.....	10
2.7.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	11
2.8.	Keskonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	11
2.9.	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	11
2.10.	Planeeringu rakendumine	11
3.	Koostöö	13
4.	Graafiline osa (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	13
1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	5



1.4.	Geodeetiline alusplaan	6
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	6
2.	Planeeringulahendus	6
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine.....	6
2.2.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine ..	7
2.2.1.	Juurdepääs avalikule teele.....	7
2.2.2.	Veevõrk	7
2.2.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine	7
2.2.4.	Küttevõrk	8
2.2.5.	Elektrivõrk	8
2.2.6.	Sidevõrk	8
2.2.7.	Gaasivõrk	8
2.2.8.	Välisvalgustus.....	8
2.3.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	8
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	9
2.5.	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine.....	10
2.6.	Kujade määramine ja tuleohutus	10
2.7.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	11
2.8.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	11
2.9.	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	11
2.10.	Planeeringu rakendumine.....	11
3.	Koostöö.....	13
4.	Graafiline osa (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	13



1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 27.03.2018 korraldusega nr 294. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi segahoonestusele ehitusõiguse määramiseks.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning Tartu arheoloogilise miljöopiirkonna alal, Lossi tänava ääres. Lossi tn 11 krundi suurus on 1098 m² ning katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Lossi tn 11 krunt asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (registri nr 27006). Muinsuskaitsetud asjaolud on välja selgitatud 2018. a koostatud Lossi tn 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimustes (AB Artes Terrae OÜ, koostanud Mart Hiob, töö nr 17100ET1) eesmärgiga tagada, et Lossi tn 11 krundil teostatavad muudatused ei kahjustaks Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses toodud eesmarke.

Lossi tn 11 krunt külgneb põhja suunas looduskaitsealuse Toomemäe pargiga (keskkonnaregistri kood KLO1200256), mille kaitsekord on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrusega nr 64 "Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri".

Lossi tn 11 krunt on 2018. a kevade seisuga hoonestamata, krundil olnud hoone lammutati 2017. a lõpus. Säilinud on lammutatud hoone vundament ja keldrikorruse seinad. Krundil asunud maja oli erinevalt naaberhoonetest tänavajoonest eemal. Kõrghaljastusest on krundil kask Lossi tänava poolses otsas. Asudes Toomemäe kallakul, on Lossi tänav märgatava kaldega (langusega alguse ehk Raekoja suunas), Lossi tn 11 krunt ise asub numbriliselt aga kohati üle 3 m allpool kõrvalolevast Lossi tn 15 kinnistust, st kahe krundi vahele tekib järsk nõlv.

1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Lossi tn 11 krunt asub Tartu vanalinnas Lossi tänava ääres. Krundi vahetuteks naabriteks on Tartu ülikooli 3-4-korruselised õppehooned aadressil Jakobi tn 2 // Lossi tn 3 // Ülikooli tn 16, 2-4-korruselise H. Elleri nimeline muusikakool aadressil Lossi tn 15 ning elu- ja 2-korruselise ärihoone aadressiga Lossi tn 9. Lossi tänava hooned asuvad ühel ehitusjoonel piki tänavat.

Asudes Tartu vanalinnas jääb planeeringuala lähedusse nii Raekoja plats, Tartu ülikooli peahoone, kaarsild, Tartu bussijaam kui mitmed erinevad bürood, poed ja toitlustusasutused, sh suuremad neist asuvad Riia tänava, Vabaduse puistee ja Turu tänava ristimikul (Tartu kaubamaja, Kvartali keskus ning Tasku keskus). Suurematest haljasaladest ja parkidest asuvad planeeringu vahetus läheduses nii Pirogovi plats kui Toomemägi. Lähimad bussipeatused asuvad Kaubamaja ja Kvartali keskuse juures Riia tänaval ning Vabaduse puisteele.

Tartu Linnavalikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Toetavate otstarvetena on muu hulgas lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus-, lasteasutuste hoone maa. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

Muinsuskaitse eritingimustest tulenevad piirangud on esitatud Lossi tn 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimuste peatükis 4 (töö nr 17100ET1). Muinsuskaitse eritingimustes toodud kõrgused (sh ptk 4 p 3 ja joonis 24) on esitatud Balti 1977. aasta kõrgussüsteemis (BK77),

planeeringus esitatud kõrgused on konverteeritud uude süsteemi, st Euroopa kõrgussüsteemi (EH2000).

Lossi tn 9 krundil on alusplaani andmetel põhihoone 178,48 m² ning ehitusloa saanud kuuri projektis on kuuri ehitisealuseks pinnaks 79,2 m². Lossi tn 9 krundi pindala on 515 m² ja alusplaani ning kuuri projekti järgi oleks täisehituseks 50,0%. Lossi tn 15 krundil on olemasolev hoone ehitisregistri andmetel 1921 m², lisaks on krundile kavandatud väliauditoorium 248,4 m², mida aga ei saa hooneks lugeda. Lossi tn 15 krundi suurusega 3782 m² praeguseks täisehituse osakaaluks (ilma väliauditooriumita) on 50,7%.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõdistas Mäger Poegadega OÜ detsembris 2017 (töö nr MP168/17G) täpsusastmega 1:500. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on antud L-Est 97 süsteemis ning kõrgused Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000).

1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 27.03.2018 korraldus nr 294.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Lossi tn 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. AB Artes Terrae OÜ, koostanud Mart Hiob. Töö nr 17100ET1. Tartu, 2018;
- Tartu Linnavolikogu 8. juuli 2010. a otsusega nr 93 kehtestatud Lossi tn 11a, 15, 15a krundi detailplaneering.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Lossi tn 11 katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

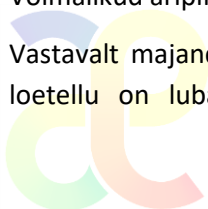
Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus, hoonestusalad ja hoonete suurimad lubatud kõrgused on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4). Hoonestusalad on määratud kahe eraldatud alana – Lossi tänava äärde ja Toomemäe pargi poole.

Krundi planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 550 m². Täisehituse osakaalu 50% aluseks on naaberkruntide olemasolev ja kavandatav täisehitus.

Ehitisesalune pind sisaldab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal.

Krundile kavandatud hooned on lubatud kasutusele võtta 75% ulatuses elamuna ning 25% ulatuses äripindade või ühiskondlike pindadena. Elamu ossa on lubatud nii korterid kui ka ühiselamu; ühiselamu rajamine on lubatud eelkõige kõrvalasuva H. Elleri nimelise muusikakooli jaoks. Võimalikud äripinnad tuleb kavandada eelkõige tänavaäärse hoone esimesele korrusele.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetellu on lubatud järgmised otstarbed: 11220 kolme või enama korteriga elamud, 12130



toitlustushooned, 12300 kaubandus- ja teenindushooned ning 12630 haridus- ja teadushooned, 11321 ühiselamu.

Lossi tn 11 krundile planeeritud kahele hoonele on vastavalt muinsuskaitse eritingimusele määratud kummalegi eraldi suurim harja- ja räästakõrgus, mis on antud *Põhijoonisel*.

2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Autodega juurdepääs krundile on kavandatud Lossi tänavalt.

2.2.2. Veevõrk

Lossi tn 11 krundi olemasolev veeühendus on rajatud sadulühendusega Lossi tn De160 veetorustikust. Olemasolev De40 PE veeühendustoru tuleb asendada suurema läbimõõduga toruga, vajalik ühendustoru läbimõõt täpsustada edasisel projekteerimisel.

Planeeringuala varustada veega ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu ning rajada hoonetevaheline torustik.

2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Kinnistu reovee eesvooluks on Lossi tänaval asuv kanalisatsioonitorustik De250. Olemasolev keraamilistest torudest ühendustorustik läbib Lossi tn 9 kinnistut.

Naaberkinnistut läbib ning kasutuseeta torustik likvideerida. Uus reoveekanaliseerimise ühendustorustik on planeeritud Lossi tn tänavatorustikust (vt joonis 5).

Planeeringu koostamise hetkel Lossi tänaval Tartu Veevärgi andmetel olemasolev sademeveekanaliseerimine puudub. Olemasolev eesvool asub Ülikooli-Lossi tn ristimikul. Sademeveetorustik on AS Tartu Veevärk tellimisel Lossi tänavale projekteeritud (OÜ Krihvel Projekt töö nr 31-VK-17). Sademevee kanaliseerimiseks tuleb sademeveetorustik alates Ülikooli tänavast Lossi tänavale välja ehitada. Lossi tn 11 sademevee kanaliseerimine on võimalik peale Lossi tänava sademeveetoru väljaehitamist.

Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorustik kinnistule. Torustiku planeerimisel on arvestatud OÜ Krihvel Projekt tööga, ühendustorustiku täpne asukoht lahendada edasisel projekteerimisel.

Vastavalt Tartu Veevärk AS 23.05.2018 INF/289 tehnilistele tingimustele tuleb valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning planeerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Vooluhulga vähendamiseks vajalike meetmete (vett läbilaskvad pinnakatted, mahuti) vajadust hinnata projekteerimise käigus vastavalt kasutatavatele materjalidele ning kõvakattega alade suurusele. Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes, eeldatavalt on kogu kinnistult sademevee ärajuhtimiseks lubatav ühendustoru läbimõõt maksimaalselt De110.



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

Krundi sademeveetorustikule ei ole planeeritud õlipüüdurit, kuna tegemist on hoonesisese parklaga, kust ei toimu sademevee ärajuhtimist.

Sademe- ja dreanaaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

2.2.4. Küttevõrk

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaugküttepiirkonnaga. Vastavalt Tartu Keskkatlamaja tehnilistele tingimustele nr 119/17 on Lossi tn 11 krundi soojusvõrguga ühendamiseks kaks võimalust – Lossi tn 15 kinnistul asuvalt soojustorustikult (DN100) või Jakobi tn 6 kinnistul asuvalt soojustorustikult (DN200) sobivalt lõigul. Ühenduskoht soojusvõrguga on planeeritud Lossi tn 15 asuvalt soojustorustikult joonisel 5 näidatud asukohast. Krundile tehtavatele haruühendustele peatorustikult planeerida sulgarmatuur.

2.2.5. Elektrivõrk

Planeeringualasse jäävad Elektrilevi OÜ maakaabelliinid. Projekteerimisel arvestada elektriliinide paiknemise ja elektrivõrkude kaitse-eeskirjadega.

Jaotus- ja liitumiskilp on planeeritud Lossi tn 11 krundipiirile, hoonestusala nr 1 juurde (vt joonis 5). Planeeringuala varustamiseks elektriga on planeeritud 0,4 kV maakaabelliin Lossi tn 22 kinnistupiiril asuvalt jaotuskilbist 45698JK. Planeeritud jaotus- ja liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist hooneteni näha ette maakaabliga. Maakaablite ja liitumiskilbi täpne paiknemine määrata edasisel projekteerimisel. Liitumiskilbi asukoha korrigeerimisel tuleb vajadusel korrigeerida ka servituudi ala. Elektri liitumiskilpi võib kavandada ainult Lossi tn 11 krundile.

2.2.6. Sidevõrk

Sideühendus on planeeritud Lossi tänava olemasolevast sidekanalisatsioonist (optiline kaabel). Sideühenduse rajamiseks kasutada olemasolevat sidekanalit (vt joonis 5). Ühendus rajada 4 kiulise metalliga singlemode optilise kaabliga kuni hooneni. Hoonesse paigaldada splitter vastavalt korterite ja äripindade arvule.

2.2.7. Gaasivõrk

Planeeringuala maagaasiga varustamine on võimalik Lossi tn olemasolevast St DN200 tänavatorustikust uue harutorustiku rajamise teel. Võimalik ühendus gaasivõrguga on esitatud joonisel 5. Kuna tegemist on kaugküttepiirkonnaga, siis maagaasi ei ole lubatud kasutada kütmise eesmärgil.

2.2.8. Välisvalgustus

Välisvalgustuse paigaldamine on lubatud vastavalt kehtivatele normidele ning järgides naabrusõigusi. Välisvalgustus lahendatakse edasisel projekteerimisel.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Lossi tn 11 krundi puhul on tegemist Tartu vanalinnas, nii Lossi tänavalt kui ka Toomemäelt hästi vaadeldava krundiga, millest tulenevalt tuleb krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt prima

arhitektuurse lahenduse leidmiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. 2018. a kevadel korraldati planeeritud hoonestusalal arheoloogilised eeluuringud, et uuringute tulemusi oleks võimalik kasutada arhitektuursete ideelahenduse väljatöötamisel.

Uute hoonete maht tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega. Uute hoonete püstitamisel krundile tuleb arvestada kõrvalasuva Lossi tn 15 krundi muusikakooli vajadustega, sh tuleb järgida, et:

- kooli õppe- ja tööruumides ei tohi halveneda päevavalgustegur nii palju, et minimaalsed nõuded ei ole täidetud vastavalt standardi EVS 894:2008+A1:2010 lisas C3 toodule;
- kooli tuleohutusnõuded ja muusikakooli eripärast tulevad õppetöök vajalikud akustilised nõuded peavad olema täidetud, sh peab Lossi tn 11 krundi arendaja vajadusel teostama parendustöid (nt avatäidete vahetus) ka koolimajal;
- koolihoones tuleb tagada muusikalise õppetöö läbiviimise võimalus nii Lossi tn 11 krundile ehitamise kui ka hilisema hoone(te) kasutamise ajal, sh tuleb vajadusel kooskõlastada ehitusaeg, tagada ehitusaegne või alaline piire jmt vajalikud tegevused;
- pärast Lossi tn 11 krundil hoone(te) valmimist peab krundi arendaja vajadusel tagama kruntide vahelise piirde taastamise ja kooli krundi värava ümbertöstmise.

Kavandatud hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata fassaadide teket, järgida tuleb muinsuskaitsealale omast hooneosade rütmi ja liigendust. Esindusfassaad kujundada nii Lossi tänava kui Toomemäe pargi poolele küljele.

Uute hoonete viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale kohaseid looduslikke materjale – puit (kuid mitte lauslaudvoodrina), tellis, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaat, krohv ja betoon, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist. Keelatud on plastist viimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid. Avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.

Lossi tänava äärde planeeritud väiksemamahuline hoone peab järgima ajaloolist ehitusjoont. Tänaväärne hoone tuleb projekteerida püstise proportsiooniga akendega ja eelistatult kaldkatusega. Hoone peab sobituma ümbruskonda. Vähemalt esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud funktsioon (äri- või ühiskondlik funktsioon). Hoonele kavandada tänavale avanev välisukse ja (vaate)aknad.

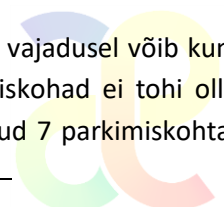
Toomemäe pargi poolele hoonele on määratud kohustuslik ehitusjoon samale joonele Lossi tn 15 krundil asuva muusikakooli juurdeehituse vastava küljega.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Sõidukiga juurdepääs krundile on planeeritud Lossi tänava poolt. Juurdepääsude ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb aluseks võtta Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Planeeringuga on kavandatud Lossi tn 11 ja Lossi tn 9 krunditele ühine juurdepääs, mille tarvis on seatud teeservituut (vt joonis 4). Lisaks annab planeering võimaluse rajada sissesõidutee Lossi tänavalt selliselt, et Lossi tn 11 krundil ning naaberkrundil Lossi tn 9 on teineteisest sõltumatud juurdepääsud.

Parkimine tuleb põhiosas paigutada põhjapoolse hoonestusmahu soklikorrusele, vajadusel võib kuni 2 parkimiskohta paigutada ka väljapoole hooneid. Soklikorraldusel olevad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt ega pargipoolselt küljelt vaadeldavad. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud 7 parkimiskohta,



täpne parkimiskohtade arv selgitatakse projekteerimisel lähtuvalt hoone lõplikust kasutusest, korterite võimalikust arvust ning hoone ehitaja eelistustest. Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ sätestab, et elamute sõiduautode parkimismäär tuleb linnakeskuse jaoks rakendada suurima lubatud väärtusena. Standard sätestab, et normidekohast parkimiskohtade arvu võib poolte (arendaja ja omavalitsuse) kokkuleppel ning sarnastele analoogsetele ehitistele tuginedes vähendada, kui väljaspool planeeritavat kinnistut on parkimiskohad tagatud üldkasutatavas parklas, mis ei asu elukohast kaugemal kui 300 m, õppekohast kaugemal kui 400 m ning asjaajamisi arvestades kaugemal kui 150 m (lühiajaline külastus) või kuni 400 m (pikaajaline külastus). Lossi tn 11 krunt asub vanalinna üldkasutatavatest parklatest piisavas kauguses (Raekoja platsi taga oleva parkla kaugus – ca 150 m, Vabaduse tn äärne parkla – ca 400 m, Poe tn äärne parkimine – ca 400 m).

Suurima võimaliku äri sihtotstarbe kasutuse korral ehk ca 400 m² äripinna realiseerimisel tuleb standardikohaselt tagada parkimiskohti vähemalt 5-le sõiduautole.

Jalgrataste parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada minimaalselt üks jalgratta parkimiskoht korteri kohta, muul juhul üks jalgratta parkimiskoht keskmiselt iga 150 m² suletud brutopinna kohta. Arvestades hoone kasutusfunktsioonide toimimise (ühe)aegsust on projekteerimisel lubatud leida summaarne parkimiskohtade vajadus.

Kõik õuesolevad jalgratta parkimiskohad peavad võimaldama raamist lukustamist. Jalgrataste osalise parkimise võib lahendada hoone mahus esimesel korrusel. Samuti tuleb tagada jalgrataste, lastekärude jms hoiuvõimalus siseruumis.

Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavale.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringujärgselt tuleb hoonetest ja teedest vabad pinnad haljastada ja kujundada kvaliteetseks väliruumiks. Toomemäe pargi välispiiri markeerimiseks istutada vähemalt 2 uut puud Lossi tn 11 krundiga piirnevale alale. Istikutena kasutada 3-4 meetri kõrguseid harilikke vahtraid. Enne kavandatud puude istutamist Toomemäe parki tuleb istikute asukohad Keskkonnaametiga kooskõlastada.

Haljasala minimaalne osakaal krundist peab olema vähemalt 10%.

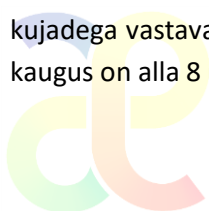
Olemasolevate keldrimüüride (osaline) lammutamine võib toimuda pärast projekteerimist, et säiliks võimalus müüri osi maastikulahendusse lõimida. Keldrimüüride lammutamisega peab kaasnema arheoloogiline järelevalve.

Jäätmekonteinerid peavad paiknema krundil.

Lossi tänava ja Toomemäe poolsele küljele on lubatud rajada metallvarb- või puitlippa. Toomemäe poolsele küljele rajatava piirde lahenduse puhul ühtlustada kõrvaloleva Lossi tn 15 krundi kavandatava piirdega, keelatud on võrkaia kasutamine. Naaberkruntide omavahelistele piiridele on lubatud püstitada võrk-, varb-, lipp- või mõni muu aed vastavalt naabrite omavahelisele kokkuleppele.

2.6. Kujade määramine ja tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.



Lähim olemasolev hüdrant asub Tartu Veevärgi andmetel Lossi tänaval Lossi tn 32 ees. Kavandatud hooned jäävad alla 5 maapealse korruse.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega objektidelt krundil kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Elektrikaabli liiniservituut tuleb seada Lossi tn 22 krundile kuni sealasuva jaotuskilbini Lossi tn 11 krundi elektrikaabli teenindamiseks (vt joonis 5).

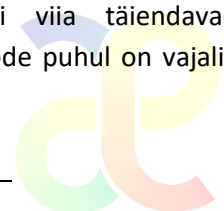
2.10. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike sademeveekanaliseerimise, haljastuse, välisvalgustuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrguliinide ja tehnorajatiste väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Kaevetööde teostamisel absoluutkõrgusest 47.00 madalamal tuleb läbi viia täiendavad arheoloogilised uuringud. Absoluutkõrgusest 47.00 kõrgemale jäävate kaevetööde puhul on vajalik



arheoloogiline järelevalve. Parkimise tasapind on planeeritud rajada kuni kõrgusmärgini 47.00. Kõrguseni 45.00 on lubatud rajada keldriruumid nii hoovi- kui ka tänavaäärses majas.

Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

3. Koostöö

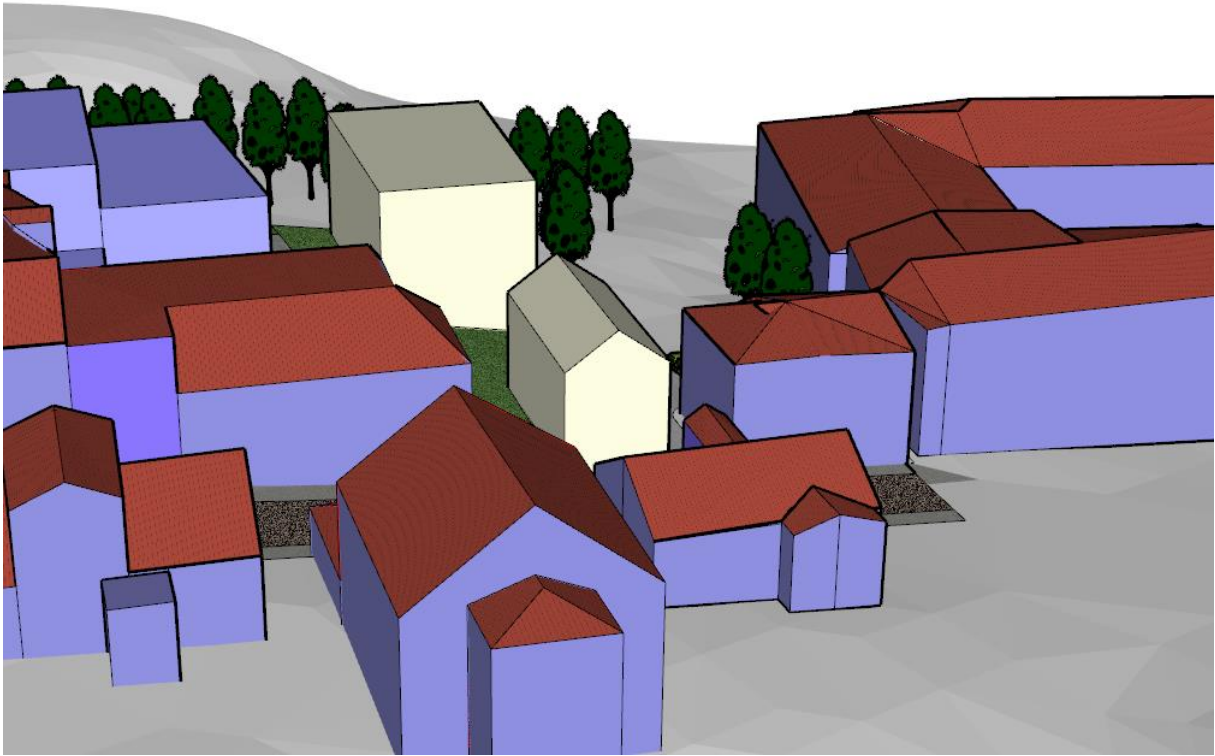
Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon / tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1	AS Tartu Veevärk	726 05.09.2018	Peeter Pindma
2	AS Tartu Keskkatlamaja	0918-5F97-CEBA 05.09.2018	Ülar Roose
3	Telia Eesti AS	30855904 10.09.2018	Aleks Kask
4	Elektrilevi OÜ	6690592291 11.09.2018	Tatjana Borševitskaja
5	AS Gaasivõrgud	418 17.09.2018	Peeter Jansons
6	Jakobi tn 2 // Lossi tn 3 // Ülikooli tn 16	24.10.2018	Heiki Pagel
7	Lossi tn 9	Realservituudi seadmise leping ja asjaõigusleping nr 3697 20.12.2018	
8	Keskkonnaamet	6-2/18/19688-4 27.12.2018	Ene Poltimäe
9	Lossi tn 15	5.4-1/18/5907-5 5.02.2019	Indrek Riisaar
10	Päästeamet	13.02.2019	Margo Lempu

4. Graafiline osa (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

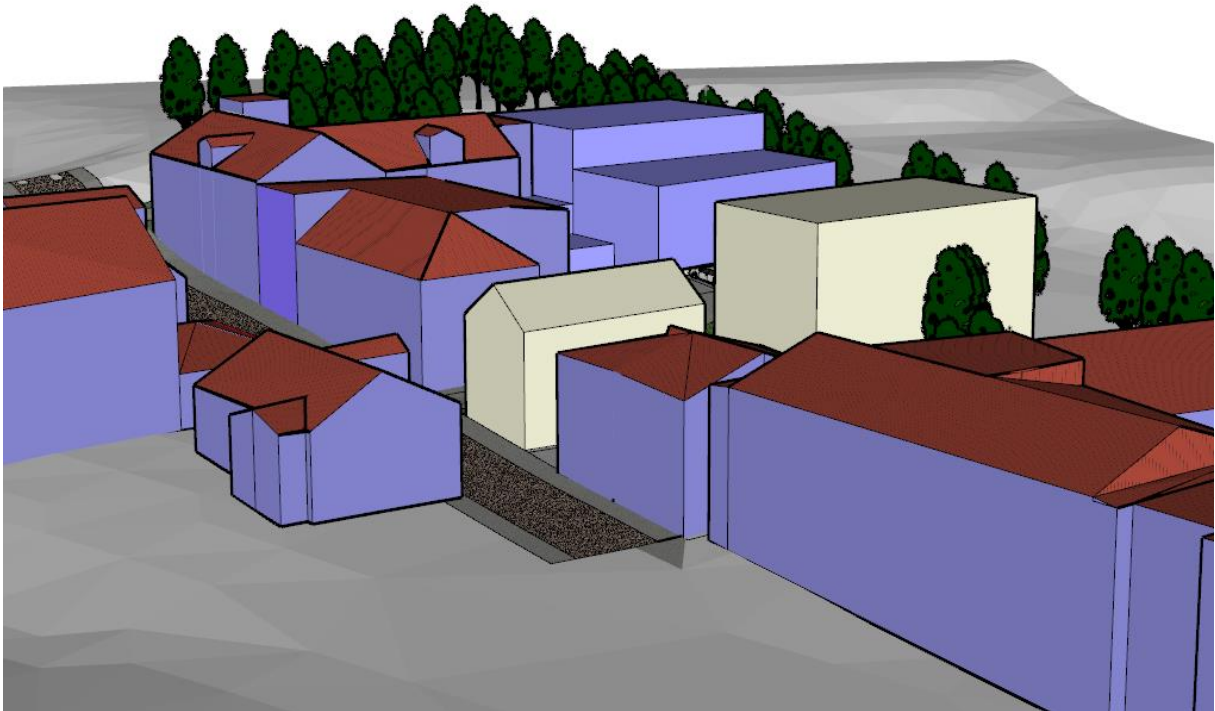
- | | |
|---|----------|
| 1. Asendiskeem | M 1:5000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500 |
| 3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | M 1:2000 |
| 4. Põhijoonis | M 1:500 |
| 5. Tehnovõrgud | M 1:500 |
| 6. Kolmemõõtmeline visualiseering | |



Joonis 6. Kolmemõõtmelised illustratsioonid. Autor Elvi Liiv.



Vaade edelast.



Vaade kagust.