

Töö nr: 85DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linn



Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006

Arhitektuurimälestis – Arhiivihoonet Tartus J. Liivi 4, 1901-1904 a, reg nr 6983

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija- maastikuarhitekt	/Sirle Salmistu/
Krundiomanik	/Riigi Kinnisvara AS/

Tartu 2009

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
4. Ajalooline ülevaade.....	5
5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
6. Krundi ehitusõigus.....	6
7. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
10. Ehitistevahelised kujad.....	8
11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad.....	8
11.1. Üldosa.....	8
11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi.....	9
11.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	9
11.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	10
11.5. Kütte- ja gaasivarustus.....	10
11.6. Tehnovõrkude koondtabel.....	10
12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	11
13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
14. Arheoloogiliste uuringute tegemise nõuded.....	11
15. Servituutide vajaduse määramine.....	12
16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
18. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	13
Kaardid	14
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed.....	16
3. Olemasolev olukord.....	17
4. Planeeringu põhikaart.....	18
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused.....	19
6. Planeeritud tehnovõrgud.....	20
Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel.....	21
1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	21
2. Koostöö planeeringu koostamisel.....	22
3. Kooskõlastused.....	24
4. Vallikraavi 19, 21 ning Vallikraavi 21a kinnistute omanike seisukoht.....	26

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu koostamise algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta 15. märts 2007 nr 179.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Riigi Kinnisvara AS, krundi omanik on Eesti Vabariik. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas asuvat J. Liivi 4 krundi. Planeeringuala suuruseks on umbes 6000 m².

Planeeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus J. Liivi 4 krundil asuvale olemasolevale arhiivihoonele viiekorruselise juurdeehitise püstitamiseks, samuti parkimise ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
2. Toomemäe üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25;
3. J. Liivi krundi haljastuse rekonstrueerimise põhiprojekt, Artes Terrae OÜ, töö nr 57KP04. Tartu 2005;
4. Tartu Arhiivihooned J. Liivi 4 juurdeehituse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Artes Terrae OÜ, töö nr 34ET07. Tartu 2007. Kooskõlastatud 28. juuni 2007 nr 7251, Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistus.
5. Muinsuskaitse eritingimuste (Töö nr 34ET07) muutmine J. Liivi 4 juurdeehituse detailplaneeringu koostamiseks. ARC Projekt, töö nr 2009-028. Tartu 2009. Kooskõlastatud Tartu Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistuses 21. 05. 2009, nr 11589.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud ala asub Tartu linnas krundil J. Liivi 4. Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (riiklik reg nr 27006) ja arheoloogilises kaitsevööndis Toomemäe edela küljel, endise Ülikooli majandushoovi alal,

varasemate Tartu bastionaarsüsteemi ravelliinide piirkonnas. Toomemägi on looduskaitsealune park, osaliselt kuulub J. Liivi krunt kaitsealuse Toomemäe piiridesse. Olemasolevas hoones asub Eesti Ajalooarhiiv, krundi omanik on Eesti Vabariik. Tartu linna kehtiva üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete maa. Planeeritud ala suurus on ca 6000 m².

J. Liivi 4 arhiivihooned on riikliku kaitse all olev kinnismälestis – arhitektuurimälestis – Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901-1904 a, reg nr 6983.

Krundile toimub sõidukitega juurdepääs J. Liivi tänavalt.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb põhjast J. Liivi tänavaga, lõunast kruntidega Vallikraavi tn 21a ning Vallikraavi tn 19, 21, idast J. Liivi tn 2 ning läänest J. Liivi tn 8 krundiga.

Planeeringuala põhja küljest – J. Liivi tänavalt avanevad kaunid vaated nii mööda K. E. von Baeri tänavat kui ka teisel pool tänavat bastionil paiknevatele hoonetele ning „Kuradi” sillale.

Planeeritud ala paikneb Tartu linna üldkeskuse piiril Toomemäe edela servas. Ala kontaktvööndisse jäävad mitmed tähtsad asutused - TÜ Matemaatika-informaatikateaduskond, Park-Hotell, UKE Tartu koguduse hoone, Eesti Rahva muuseumi peamaja, rekonstrueeritud korterelamu Lossi 21/ 23 - endine Nahakliinik, Riigikohus ja TÜ Riigikohtu raamatukogu, endine naistekliinik jt. Raekoja plats on 5 minuti jalgsikäigu tee kaugusel. Kõik esmatarbeteenused on väga hästi kättesaadavad asudes linna tsentrumis.

Piirkonnas paikneb mitmeid ajalooliselt ja muinsuskaitsealustel tähtsaid üksikobjekte, lisaks asjaolu, et planeeringuala ning lähipiirkond tervikuna kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse. Piirkonnas leidub lisaks vanadele hoonetele ka uuemaid ja kaasaegsemaid lisandusi, nt naaberkrundil J. Liivi tn 2 asuv TÜ Matemaatika-informaatikateaduskond. Samuti on planeeringuala kontaktvööndis piisavalt mitmeid teisi suure ehitusmahuga hooned (ERM peamaja, kirikud).

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad järgmised muinsuskaitsealused üksikobjektid:

1. Arhitektuurimälestis aadressil Vallikraavi 21 - Puitelamu Tartus Vallikraavi 21, 19. saj, reg nr 6990.
2. Arhitektuurimälestis aadressil J. Liivi 3 - Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907 a, reg nr 6984.
3. Arhitektuurimälestis aadressil J. Liivi 5 - Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907 a, reg nr 6985.
4. Arhitektuurimälestis aadressil Veski 32 - Kohtuhoone (nüüd muuseum) Veski 32, 1892 a, reg nr 6976.

Toomemäe piirkonna reljeefilistest iseärasustest tulenevalt on planeeringuala kontaktvööndis paiknevate hoonete asetus teataval määral kaootiline järgides eelkõige reljeefi, kuid võib öelda, et nende ehitamisel on järgitud siiski tänavajoont, sest see omakorda tuleneb reljeefist.

4. Ajalooline ülevaade

Ajaloolise ülevaate andmisel on kasutatud järgmist allikat: Tartu Arhiivihoonet J. Liivi 4 juurdeehituse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused. Artes Terrae OÜ, töö nr 34ET07. Koostaja Enriko Talvistu, 2007.

Paari varasema valiku, Veski ja Katoliku nurgal ning Vanemuise 46 praeguse õppehoone kõrval, valiti 1901. aastal ülikooli uue ühiselamu tarvis käesolev krunt Hetzeli (Liivi tänavale varasema nime andnud teoloogi ja orientaalsete keelte õppejõu, prof J. W. F. Hetzeli (+1824) puitelamu asus praeguse arhiivihoonet kohal) tänava ääres.

1902-04 ehitatud neoklassitsistlikus stiilis üliõpilaste ühiselamu on säilinud üsna täpselt ehitusaegses mahus ja kujunduses tänaseni antud kohal. See Tartu muldkindlustuste ühe osa, antud juhul kahe bastioni vahelise eelkindlustuse ehk ravelliini ala kuulus vastavalt tsaaririigi kinkekirjale Tartu Ülikoolile, mistõttu ei tekkinud ka maa omandamisel takistusi. Sellest, ühiselamu krundist Toomemäe poolsele jäävale alale planeeriti 1910 ka uut ülikooli raamatukogu hoonet, mis jäi aga alanud maailmasõja tõttu teostamata.

Ajavahemikus 1920-25 läks kogu käsitletav hoone korruste ja ruumide kaupa ülikooli käest Riigiarhiivi kätte. Arhiivihoidlana on ta olnud erinevate nimetuste all kasutusel tänini.

Varasemalt koostatud eritingimustes (või arhitektuur-ajaloolistes tingimustes) ei ole käsitletud hoone ümbrust ega haljastust. Hoone esine haljastus rajati arvatavasti üsna kohe peale hoone valmimist. Ajaloolised fotod umbes aastast 1904 näitavad, et majaesine on praktiliselt lage, ilma igasuguse haljastuseta. Hilisematel fotodel ning postkaartidel on aga juba näha korrastatud maja ümbrust – on istutatud puid ja põõsaid ning piiratud haljasala puidust taraga. Hoone esises puude istutuses on võimalik näha teatud regulaarsust, mida võib ka praeguses haljastuses selgelt ära tunda.

5. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta krundipiire.

6. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu põhikaardil (vt kaart 4).

Planeeringuga on lubatud olemasolevale hoonele teha juurdeehitis, kusjuures olemasoleval hoonel säilib olemasolev pindala, mis on 1410 m² ning juurdeehituse lubatud ehitusalune pindala on kuni 1000 m².

Ehitiste kasutamise sihtotstarve on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" olemasolevas hoones administratiivhoone 12203, muuseumi- ja raamatukoguhuone 12620, haridus- ja teadushoone 12630, üliõpilaste ühiselamu 11321, arhiiv 12624, ajalooline või kaitse all olev eksponeeritav hoone 12731 ning juurdeehituses arhiiv 12624.

Olemasolevat krundi kasutamise sihtotstarvet planeeringuga ei muudeta.

7. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhikaardil (kaart 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusala (planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusala). Hoone konkreetne asukoht hoonestusala täpsustatakse projekteerimise käigus.

8. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile toimub sõidukitega juurdepääs J. Liivi tänavalt. Käesoleva planeeringuga on J. Liivi tänav enamasti säilitatud olemasolevates mõõtudes nähes ette väiksemaid korrekture. Sõidutee osa laiuks on planeeritud 5 meetrit.

Parkimine on kavandatud krundisiseselt. Parkimine tuleb lahendada uushoone (juurdeehitise) projekteerimise käigus juurdeehitise (planeeritud hoonestusala) mahus. Parkimiskohtade vajaduse arvutus on välja toodud järgnevalt.

Planeeritud juurdeehituse ossa tulevad ainult arhiivihoidlad, hetkel töötab hoones 70 töötajat ning pärast laienduse valmimist väheneb see 60ni, mis on maksimum, sest osade struktuuriüksuste tegevus lõpetatakse. Töötajate kasutada on igapäevaselt 13 parkimiskohta, lisaks külastab igapäevaselt arhiivi kuni 10 külastajat, kellele on ette nähtud 10 parkimiskohta, mis ei ole tavapäraselt kõik hõivatud. Ka külastajate arv on näidanud languse trendi, sest üha rohkem säilikuid on kättesaadavad digitaalselt ning inimestel puudub vajadus arhiivi külastamiseks. Ka tulevikus tööle ning visiidele tulijate arv autoga oluliselt ei kasva, sest tegemist on kesklinna piirkonnaga, mis on hästi kättesaadav ka ühistranspordiga.

Seega vastavalt analüüsitud arhiivihoonetöötajate ja külastajate arvule ning nende poolt hõivatud parkimiskohtadele, toetudes senistele kogemustele ning arvestades tulevikuvajadusi, on arhiivihoonet parkimisvajadus kuni 23 kohta.

Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemis on J. Liivi tänav määratud vanalinna õuealasse kuuluvaks. Seetõttu toimub tänaval nn segaliiklus.

Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Valdavas osas kuulub krundi kõrghaljastus säilitamisele. Planeeringu koostamisel on läbi viidud dendroloogiline inventeerimine (vt planeeringu lisada kausta).

Puude säilitamine, likvideerimine ja asendamine täpsustatakse peale juurdeehituse mahu ning paiknemise selgumist võttes aluseks koostatud dendroloogilise inventeerimise.

Planeeringuga kavandatud tehovõrkude rajamisel tuleb arvestada kaitsealuste puude juurestiku säilitamise kohustusega. Tehnovõrkude paigaldamine teostada selliselt, et mitte lõhkuda puude (pea)juuri, vajadusel teostada kaevetööd juurestiku piirkonnas käsitsi.

10. Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega, sh tulemüür. Minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud uuel ehitusmahul TP1 ja olemasoleval hoonel TP2.

11. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

11.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on tehovõrkudest esitatud juba olemasolevad ja säilivad ning tänava maa-alale planeeritud tehovõrgud. Olemasolevatest tehovõrkudest on planeeringualal vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, kaugkütte- ning telekommunikatsioonivõrgud. Täpsed krundiühenduste asukohad tuleb lahendada kõikidel tehovõrkudel projekteerimise käigus. Detailplaneeringuga on kavandatud vaid planeeritud alas olevad tehovõrgud. Planeeritud juurdeehitise väljaehitamisel tuleb olemasolevad võrgud ja/või kaevud vajadusel ümber paigutada.

Planeeringuga kavandatud tehovõrkude rajamisel tuleb arvestada kaitsealuste puude juurestiku säilitamise kohustusega. Tehnovõrkude paigaldamine teostada selliselt, et mitte lõhkuda puude (pea)juuri, vajadusel teostada kaevetööd juurestiku piirkonnas käsitsi.

Planeeritud tehovõrgud ja –rajatised on esitatud kaardil nr 6.

11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Olemasolev hoone saab veevarustuse J. Liivi tn veetorustikust rajatud ühendustorustiku DN 100 kaudu. Juurdeehitise veevarustus on planeeritud olemasoleva veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Olemasolev torustik ning veemöödusõlm tuleb vajalikus ulatuses rekonstrueerida. Ehitusalale jääv olemasolev torustik on ette nähtud likvideerida.

Hüdrantide vajadus planeeringualal puudub, lähim tuletõrjehüdrant asub J. Liivi tänava veetorustikul J. Liivi 4 kinnistu kohal (planeeringuala loode nurga läheduses).

Juurdeehitise reovesi juhitakse J. Liivi tn kanalisatsioonitorustikku De 250. Olemasolev betoon- ja keraamilistest torudest kinnistutorustik tuleb rekonstrueerida. Ehitusalale jääv olemasolev torustik on ette nähtud likvideerida.

Planeeringuala lähipiirkonnas sajuveetorustik hetkel puudub. Planeeringuala asub perspektiivse Supilinna sademeveeväljalasu valgala. Sajuvee ärajuhtimiseks kõvapindadega tänavatelt on J. Liivi tänava maa-alale planeeritud sajuveekanaliseerimine, mille eesvool on Emajões. Emajõeni ulatuv torustik läbib J. Liivi, Näituse, Kroonuuaia, Herne ja Marja tänavaid (vt planeeringu lisade kaustast Tartu Veevärgi tehnilistele tingimustele lisatud skeemi). Käesoleval hetkel on eesvool täies ulatuses välja ehitamata.

Planeeringuala sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on planeeringualast Emajõeni ulatava sajuveetorustiku väljaehitamine. Planeeritud sajuveetorustiku väljaehitamisel tuleb olemasolevad võrgud ja/või kaevud vajadusel ümber paigutada. Sajuveetorustiku ehitab välja planeeritud krundil krundi valdaja koostöös võrguvaldajaga.

Saju- ja dreanaazivee juhtimine olemekanaliseerimistorustikku on keelatud, kuid kuni perspektiivse sajuveekanaliseerimise väljaehitamiseni säilib praegune situatsioon.

10- ja enamakohalise parkla, va hoonesisene parkla väljaehitamisel tuleb sajuvee puhastamiseks krundile planeerida õlipüüdur(id).

11.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud juurdeehitise elektriga varustamiseks on planeeritud maa-alune madalpingekaabel, mis saab toite alajaamast nr 78 „Liivi“. Planeeringuala

arvutuslikuks elektritarbimiseks on umbes 290 kW (koos olemasoleva hoonega). Krundi piirile, hoone seinaga tasapinnas (või muud moodi varjatult) tuleb transiitkapp koos liitumiskilbiga.

Olemasolev tänavavalgustus J. Liivi tänaval säilib, kuid planeeringuga on kavandatud olemasolevad elektri õhuliinid ümber paigutada kõnnitee alla maa-aluste kaablitenä.

Valgustamiseks teelõiku J. Liivi tänavalt Park-hotellini, on kavandatud uus tänavavalgustus.

11.4. Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolev telekommunikatsioonivarustus on planeeritud säilitada.

11.5. Kütte- ja gaasivarustus

Planeeritud küttevõrgustik on lahendatud olemasoleva kaugküttevõrgustiku baasil (ühendus soojasõlmega krundil Vallikraavi 21a). Küttevõrgustik krundi J. Liivi 2 ning soojasõlme (krundil Vallikraavi 21a) vahel on lahendatud ühendusega Vallikraavi 19, 21 krundil, millele planeering näeb ette vajaduse seada liiniservituudi.

11.6. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused.

Tabel 4

Tehnovõrkude koondtabel

tehnovõrguliin	planeeritud pikkus tänava maa-alal (m) ¹	planeeritud pikkus krundi siseselt (m)	planeeritud kogupikkus (m)
sajuveetoru	144	81	225 ²
madalpinge elektrikaabel	8	-	8 ³
välisvalgustuse elektrikaabel	140	45	185 ⁴
soojatoru	1	12	94,5 ⁵

¹ - pikkus on mõõdetud planeeringuala piires

² - tänava maa-alal on ehitatavat sajuvee kanalisatsioonitoru kuni perspektiivse eesvooluni Emajões (Marja tn pikendusel) lisaks ca 1800 m (asub väljaspool planeeringuala), kokku 2025 m

³ - ehitatavat madalpinge elektrikaablit on kuni J. Liivi tn 2 krundil asuva alajaamani (nr 78 „Liivi”) lisaks ca 42 m (asub väljaspool planeeringuala), kokku 50 m

⁴ - ehitatavat välisvalgustuse elektrikaablit on kuni J. Liivi tn 2 krundil asuva alajaamani (nr 78 „Liivi”) lisaks ca 42 m (asub väljaspool planeeringuala), kokku 227 m

⁵ - sh väljaspool planeeringuala 17+8,5 m Vallikraavi 21a krundil ja 56 m Vallikraavi 19, 21 krundil

12. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (riiklik reg nr 27006) ja arheoloogilises kaitsevööndis Toomemäe edela küljel, varasemate Tartu bastionaarsüsteemi raveliinide piirkonnas. Toomemägi on looduskaitsealune park, osaliselt kuulub J. Liivi 4 krunt selle piiridesse.

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatise. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni. Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisisesele. Olmejäätmel, samuti õli- ja muud ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

13. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja piirkonda sobiv. Krundile J. Liivi 4 hoone juurdeehitise parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt viie maineka osavõtjaga arhitektuurikonkursi korraldamine. Arhitektuurikonkursi žürii liikmetest peavad vähemalt pooled olema arhitektid. Arhitektuurikonkursi tingimused, žürii liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada linnavalitsuse Arhitektuuri- ja linnakujundusteenistusega. Žüriis peab olema vähemalt üks liige linnavalitsusest ja muinsuskaitseametist, naabrite huvide arvestamise tagamiseks kaasatakse žürii töösse üks naaberkiinnistute esindaja.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada naaberhoones asuvate ruumide loomuliku valgustuse tagamisega. Juurdeehituse lõuna ja ida külge, mis piirnevad krundiga Vallikraavi 19, 21 (nn väljalõige nurgast) ei ole akende ehitamist ette nähtud.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded on välja toodud planeeringu põhikaardil (kaart 4).

14. Arheoloogiliste uuringute tegemise nõuded

Kõiki kaevetöid kinnistule rajatava juurdeehitise ja selle tehnovõrkude alal võib teostada ainult arheoloogilise järelevalve all.

Järelevalve käigus selgitada välja täiendavaid arheoloogilisi või ehitusajaloolisi uuringuid nõudvad piirkonnad.

Uuringute käigus pöörata eriti tähelepanu planeeritud alale ulatunud Karl Gustavi ning Gustav Adolfi bastionite ette 17.-18. sajandil ehitatud raveliini ehitusviisi selgitamisele.

Raveliini ja teiste muldkindlustuste osadega seotud müüristike kahjustamine pole lubatud.

15. Servituutide vajaduse määramine

Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud elektriliinidele on planeeringuga nähtud ette vajadus seada liiniservituut.

Krundile Vallikraavi 21a on planeeringuga nähtud ette vajadus seada liiniservituut kruntide J. Liivi 2, J. Liivi 4, Vallikraavi 19, 21 ning Vallikraavi 23 kasuks.

Krundile Vallikraavi 19, 21 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada liiniservituut kruntide J. Liivi 2 ja Vallikraavi 23 kasuks.

16. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on välisruumide kavandamisel arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

17. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (riiklik reg nr 27006) ja arheoloogilises kaitsevööndis Toomemäe edela küljel. Toomemägi on looduskaitsealune park, osaliselt kuulub J. Liivi 4 krunt kaitsealuse Toomemäe pargi piiridesse.

Krundil J. Liivi 4 asuv arhiivihooned on riikliku kaitse all olev kinnismälestis – arhitektuurimälestis – Arhiivihooned Tartus J. Liivi 4, 1901-1904 a, reg nr 6983.

Planeeringuala vahetus läheduses asuvad järgmised muinsuskaitsealused üksikobjektid:

1. Arhitektuurimälestis aadressil Vallikraavi 21 - Puitelamu Tartus Vallikraavi 21, 19. saj, reg nr 6990.
2. Arhitektuurimälestis aadressil J. Liivi 3 - Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907 a, reg nr 6984.
3. Arhitektuurimälestis aadressil J. Liivi 5 - Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907 a, reg nr 6985.
4. Arhitektuurimälestis aadressil Veski 32 - Kohtuhoone (nüüd muuseum) Veski 32, 1892 a, reg nr 6976.

18. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, ristmike, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Avaliku tänava väljaehitamise kohustus on Tartu linnal, kui ei lepita kokku teisiti.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Vallikraavi 19, 21 ning Vallikraavi 21a omanikud nõustuvad kaugkütte võrgu lahendamise läbi Vallikraavi 19, 21, 21a kinnistute tingimusel, et torustiku asukoht arvestab Vallikraavi 19, 21, 21a planeeritud ehitusmahtudega ega häiri Vallikraavi 19, 21, 21a hoonestamist planeeritud kujul ning võrgu projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse Vallikraavi 19, 21, 21a planeeritud ehitusmahtude tulevase tarbimisvõimsusega selliselt, et Vallikraavi 19, 21, 21a renoveeritavad ning planeeritavad hooned saaksid kaugküttevõrguga liituda ilma täiendavaid kulutusi (va otsesed kulutused liitumisele) tegemata.

19. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne 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.

KAARDID

1. Situatsiooniskeem	1: 10 000
2. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	1: 2000
3. Olemasolev olukord	1: 500
4. Planeeringu põhikaart	1: 500
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused	1: 500
6. Planeeritud tehnovõrgud	1: 500

KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

1. Tartumaa Keskkonnateenistus. 03. märts 2008. Jalmar Mandel, juhataja. Vt kooskõlastusleht lk 24.
2. Tartu Linnavalitsus, Arhitektuuri ja ehituse osakond. 05. mai 2008. Tiit Sild, linnaarhitekt. Vt planeeringu põhikaart lk 18.
3. Tartu Linnavalitsus, Arhitektuuri ja ehituse osakond, Kultuuriväärtuste teenistus. 26. märts 2008. Egle Tamm, kultuuriväärtuste vanempetsialist. Vt planeeringu põhikaart lk 18.
4. AS Elion Ettevõtted. 08. veebruar 2008. Valdur Lints, sideliiniinsener. Vt koostöö leht lk 22.
5. OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond. 11. veebruar 2008. Enn Kitsnik, juhtivspetsialist. Vt koostöö leht lk 23.
6. AS Tartu Veevärk. 11. aprill 2008. Peeter Pindma, arendusjuht. Vt koostöö leht lk 22.
7. Tartu Linnavalitsus Linnamajanduse osakond. 29. aprill 2008. Peep Margus, inseneriteenistuse spetsialist. Vt planeeringu põhikaart lk 18 ja kooskõlastusleht lk 25.
8. Lõuna-Eesti Päästkeskus, Inseneritehniline Büroo. 05. mai 2008. Pjotr Vorobjov, peainspektor. Vt planeeringu põhikaart lk 18.
9. AS Tartu Keskkatlamaja. 16. veebruar 2009. Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener. Vt planeeritud tehnovõrkude kaart lk 20 ja koostöö leht lk 22.
10. Vallikraavi 19, 21 ning Vallikraavi 21a kinnistute omanike seisukoht. 28. september 2008. Vt kiri lk 26.