



VALLIKRAAVI KINNISVARA

**aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA**

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

**Töö nr DP-01/18**

## **F. R. KREUTZWALDI TN 54 KRUNDI DETAILPLANEERING**

Planeeringualal paikneb ehitismälestis reg nr 7131: Tähtvere mõisa ait-kuivati, 19. saj

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Tähtvere linnaosa***

*Huvitatud isik: **aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara  
Indrek Rentel***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu  
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara***

TARTU 2018

---

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Olemasolev olukord.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Ehitustevahelised kujad .....</b>	<b>10</b>
<b>9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....</b>	<b>10</b>
<i>9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus .....</i>	<i>10</i>
<i>9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine .....</i>	<i>11</i>
<i>9.3. Elektrivarustus.....</i>	<i>12</i>
<i>9.4. Välisvalgustus.....</i>	<i>12</i>
<i>9.5. Sidevarustus.....</i>	<i>12</i>
<i>9.6. Soojavarustus .....</i>	<i>13</i>
<b>10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....</b>	<b>13</b>
<b>11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....</b>	<b>13</b>
<b>12. Servituutide vajaduse määramine. ....</b>	<b>14</b>
<b>13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....</b>	<b>15</b>

---

<b>14. Arheoloogilisest miljööpiirkonnast tulenevad nõuded.....</b>	<b>15</b>
<b>15. Planeeringu elluviimise võimalused.....</b>	<b>15</b>

## **II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE ..16**

### **III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTREERIVAD MATERJALID (Esitatud eraldi failidena):**

- 1. Situatsiooniskeem 1:5000**
- 2. Olemasolev olukord 1:500**
- 3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:1250**
- 4. Põhijoonis 1:500**
- 5. Tehnovõrkude joonis 1:500**
- 6. Illustreeriv 3D**

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneering algatati 19.02.2018 Tartu Linnavalitsuse korraldusega nr 164 „F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeritava krundi täiendavaks hoonestamiseks äri- ja teenindushoone ja korterelamuga tingimusel, et olemasolev mõisaait korrastatakse.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- WeW OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr GEO-050-18, välja antud 26.03.2018 (kõrgused EH2000 süsteemis);
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14. september 2017.a. otsusega nr 494);
- FIE Mari Nõmmemaa poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused Kreutzwaldi 54 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, töö nr 9-2017 (vt lisa 2).

Andmed planeeritava krundi kohta (kinnistusregistri andmed):

	Adress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	F. R. Kreutzwaldi tn 54	4043	4719003	79501:030:0006	Elamumaa 100%

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav F. R. Kreutzwaldi tn 54 krunt suurusega 4043 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas Tähtvere linnaosas F. R. Kreutzwaldi tänava ääres, Tähtvere mõisa arheoloogilises miljööpiirkonnas. Kinnistul paikneb üks hoone, mis on kunagise Tähtvere mõisa üks abihoonetest ning see on ehitismälestisena arvel kultuurimälestiste riiklikus registris numbri all 7131 kui Tähtvere mõisa ait-kuivati. Mälestise kaitsevööndi ulatus on 50 m hoone välikontuuridest. Krundil paiknev kõrghaljastus on suures osas isetekkeline, paiknemisega peamiselt krundi madalamas osas, kus ajalooliselt paiknesid mõisaaegne oja ja tiik (krundi lõunapoolses osas), mis tänaseks on küll kuivad, kuid nende säng on maastikul loetav just tänu maapinna omapärasele reljееfile.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal ja selle vahetus läheduses vee- ja kanalisatsioonitorud, sademeveekanaliseatsioon, side- ja elektri kaablid ning soojustorustikud. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu kesklinnast ca 1,5 km kaugusel, piirnedes ida poolt intensiivse liiklusega F. R. Kreutzwaldi tänavaga, mis on ühtlasi üks Tartust Tallinna poole väljasõidutänavatest. Teisele poole tänavat jäävad Maaülikooli peahoone ning uus Maaülikooli spordihoone. Planeeringualast lõunas paikneb osaliselt aida kaitsevööndisse jääv 16-korruseline Maaülikooli tornühiselamu. Planeeringualast põhjas, aidast ca 27 m kaugusel ja samuti osaliselt kaitsevööndis asub Eesti Maaülikooli liigendatud mahtudega õppehoone aadressiga F. R. Kreutzwaldi tn 56, mille kõrgem osa on 5-korruseline. Läänepoolt piirneb kinnistu kergliiklustee ja Maaülikooli hoonet teenindava suure asfalteeritud parklaga. Planeeringualale on tagatud hea juurdepääsetavus jalgsi, jalgrattaga, ühistranspordiga ja autoga, lähim ühistranspordi peatus on planeeringualast põhjapool ca 55 meetri kaugusel.

Planeeringuala ümbritsevad hooned pärinevad eri aegadest ja on ka väga erineva arhitektuurse väljanägemisega (sealhulgas korruselisus, maht, materjali kasutus ja katuse tüüp). Piirkonna hoonestuse välisviimistluses leidub nii kivi, krohvitud pindasid, betooni kui puitu. Lähimate hoonete katuste tüübid on lamekatus või viil- ja kelpkatus.

Planeeritava hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on aluseks võetud kõrvalkrundil paikneva Kreutzwaldi tn 56 hoone põhiosa kõrgus.

Juurdepääs planeeringualale autoga toimub naaberkiinnistu F. R. Kreutzwaldi tn 56 kaudu (kiinnistul paiknev sõidutee piirneb planeeritava krundiga), kuna F. R. Kreutzwaldi tänavaga piirnevas osas piirneb planeeritav krunt F. R. Kreutzwaldi tänava sillakonstruktsiooniga.

Alal kehtib 1991. aastal kehtestatud detailplaneering "Tartu linna EPA Tähtvere kompleksi detailplaneerimise projekt", millega on kavandatud olemasolevat planeeritaval krundil paiknevat hoonet laiendada F. R. Kreutzwaldi tänava suunas, kavandatud hoone otstarve on

kohvik. Nimetatud planeering muutub vastavalt Planeerimisseaduse § 140 lg 8 käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on elamu- ja ärimaa funktsiooni kombineerimine planeeringualal sobilik ja aitab planeeritavat hoonestust hästi kohandada Maaülikooli kampuse konteksti. Lisaks planeeringuala ümbritsevatele Maaülikooli aladel paiknevatele õppe-, administratiiv- ja majutushoonetele ehitatakse juurde mugavaid kaasaegseid elamispindu, rajatakse praegu selles piirkonnas puudu olevaid meelelahutusvõimalusi, mis annab kogu alale kaasaegseid lisaväärtusi ning samas korrastatakse ajalooline ait.

Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule ja muinsuskaitse eritingimustele. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

## **Planeerimise lahendus**

### **4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus**

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta F. R. Kreutzwaldi tn 54 kinnistu piire. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb F. R. Kreutzwaldi tn 54 kinnistul säilitada ja korrastada olemasolev ajalooline mõisaait ning tagada selle kirde- ja kagufassaadide säilimine ja vaadeldavus. Aida juurdeehitus esiküljel on soovitatav lammutada ning taastada fassaadi ajalooline välisilme. Uue hoone kavandamisel tuleb krundile iseloomulikud ajaloolised maastikuelemendid mõisatiik ja -oja maastikul loetavaks jätta ning uushoonestus on lubatud ehitada nõ sillana üle ojasängi.

Krundil paiknev olemasolev mõisaait on ette nähtud korrastada ja võtta kasutusele teenindus- ja/või abihoonena. Aida juurdeehitus esiküljel on ette nähtud lammutada ning taastada fassaadi ajalooline välisilme. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel. Lisaks on krundile on kavandatud kuni kaks korterelamut ja/või majutusasutust, mille esimene korrus on kavandatud parkimiskorruseks. Sealjuures uushoonestuse paigutamisel on arvestatud olemasoleva ojasängi säilitamise ja mõisaaida vaadeldavusega. Planeeritud uue ehitusõiguse realiseerimise

eelduseks on mõisaaida korrastamine, lubatud on mõisaaida ja uue hoone samaaegne ehitamine.

Hoonete lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- planeeritud uutel hoonetel:
  - Muu kolme või enama korteriga elamu (11222);
  - Ühiselamu üliõpilastele või õpilastele (11321);
  - Majutushooned (12110);
  - Büroohoone (12201);
  - Kohvik (12132);
  - Teenindushoone (12330), va sõidukite teeninduse hoone (12332).
- olemasoleval korrastataval mõisaaidal:
  - Kaubandus- ja teenindushooned (12300), va kiosk (12314) ja sõidukite teeninduse hoone (12332);
  - Toitlustushooned (12130);
  - Meelelahutushooned (12610), va kasiino (12617);
  - Büroohoone (12201);
  - Elamu, kooli vms abihoone (12744).

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Krundi ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 6.

## **5. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ja olemasoleva hoonega ning kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala paigutamisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimustes (vt lisa 2) sätestatud nõudeid ja olemasoleva krundi läbiva sademeveekollektori kaitsevööndit. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka hoone võimalik paiknemine hoonestusallas maksimaalse täisehituse ulatuses.

## 6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepäas sõidukiga planeeritud krundile on lahendatud F. R. Kreutzwaldi tn 56 kinnistu kaudu kahest kohast. Üks juurdepäas viib olemasoleva mõisaaida ette planeeritud parklasse ja teine kavandatava hoone esimesele korrusele ette nähtud parklasse. Jalakäijate pääs planeeritavasse hoonesse on kavandatud F. R. Kreutzwaldi tn 52 // F. Tuglase tn 7 kinnistul kulgevalt jalakäijate teelt. Juurdepäas korrastatavasse mõisaaita on kavandatud F. R. Kreutzwaldi tn 54 krundile planeeritud jalakäijate teelt, millele on ligipääs nii F. R. Kreutzwaldi tänavalt kui F. R. Kreutzwaldi 56 kinnistult. Hoonetesse juurdepääsude asukohad täpsustuvad hoonete projekteerimisel. Juurdepääsude asukohtade kavandamisel tuleb tagada turvaline, mugav ja esinduslik asukoht.

Parkimine on ette nähtud krundisiseselt. Krundile on kavandatud parklad uue hoone esimesele korrusele ja korrastatava mõisaaida ette. Lisaks on kavandatud parkimiskohad parklasse juurdepääsutee äärde. Mõisaaida esisesse parklasse sissepääsu ei ole lubatud piirata tõkkepuuga ega muul moel. Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise käigus vastavalt normatiivile, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal. Krundile kavandatavaid ehitise kasutamise otstarbeid on lubatud rakendada mahus, mis võimaldab tagada normikohase parkimise. Jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad", täpne lahendus tuleb anda hoone projekteerimisel.

Sõiduautode ja jalgrataste parkimiskohtade näitlik arvutus suurima võimaliku ehitismahu korral (juhul kui uue hoone elamu ja äri sihtotstarvete osakaalud on 25% ja 75%) vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", korruselamute ala normi alusel on toodud järgnevas tabelis:

<b>Ehitise kasutamise otstarve</b>	Näitlik brutopind	Parkimisnormatiiv	Normatiivsete kohtade arvutus	Jalgrattad (normatiiv)
1-2-toalised korterid	1035 m <sup>2</sup>	1 parkimiskoht 50 m <sup>2</sup> brutopinna kohta	1035/50=20,7	1035/40=25,87
Hotell või ühiselamu	3105 m <sup>2</sup>	1 parkimiskoht 100 m <sup>2</sup> brutopinna kohta või 1 parkimiskoht 110 m <sup>2</sup> brutopinna kohta	3105/100=31,05 või 3105/110=28,23	Vastavalt voodikohtade arvule kas 1/20 või 1/1
Asutus ja/või koolitus-	410 m <sup>2</sup>	1 parkimiskoht 60 m <sup>2</sup> brutopinna kohta või 1 parkimiskoht 110 m <sup>2</sup>	410/60=6,8 või 410/110=3,7	410/100=4,1



keskus		brutopinna kohta		
Restoran, kohvik	120 m <sup>2</sup>	1 parkimiskoht 120 m <sup>2</sup> brutopinna kohta	120/120=1	120/50=2,4

Parkimiskohtade mõõdud vastavad standardile – sõidukoha laius on 2,6 m või 2,7 m vastavalt parkimisriidade vahelise sõidutee laiusele ja pikkus 5 m.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (vt lisa 2) võib planeeritud teede ja parkimisala sillutamisel kasutada munakive, tahutud graniitkive, graniitplaate, ka nüüdisaegseid graniidist, betoonist või savist sillutiskive ja -plaate. Jalutusteedel (va kergliiklus – jalgratturid, rulatajad jt) on lubatud ka sõelmed. Asfaldi paigaldamine ei ole lubatud.

Planeeritud liikluslahenduse kohta on koostatud Liikluslahendus OÜ poolt planeeringulahendusest lähtuva liikluskoormuse kasvu analüüs, töö nr 180923 (vt lisa 3), millele vastavalt ristmiku läbilaskvustega probleeme ei ole.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundist. Ajaloolise mõisatiigi asukohas säilitatav süvend on ette nähtud kavandada puhkealaks. Vertikaalplaneerimisega on kavandatud väike osa olemasolevast süvendist korrastatava mõisaaida ees täita parkla rajamise eesmärgil, kuid süvend ajaloolise maastikuelemendina jääb siiski selle originaalsuuruses maastikul loetavaks. Ajalooline ojasäng on ette nähtud säilitada uushoonestuse all (vt lõige A-A põhijoonisel). Ajaloolise ojasäangi ja mõisatiigi süvendisse on planeeritud kraav või süvend alates F.R.Kretzwaldi 52//F.Tuglase 7 piiri ääres paiknevast truubist kuni F. R. Kreutzwaldi tänava aluse truubini, sademevee juhtimise eesmärgil ja hoonealuse ajaloolise ojasäangi markeerimiseks. Ojasängis tuleb säilitada vee vooluks vajalik kalle. Kuna kogu krunt on olnud aastakümneid hooldamata ning täis kasvanud suuri ja juba varisemisohlikke puid ja võsa, siis tuleb kinnistul kasvav võsa eemaldada vähemalt sellises ulatuses, et oleks tagatud taastatava mõisaaida vaadeldavus. Soovitav on jätta krundile mõni suur puu, kuna kogu endist mõisa ala iseloomustab rohke kõrghaljastus. Suured puud tuleb kindlasti eemaldada ajaloolise aidahoone vahetust lähedusest, tagamaks mälestise säilimise. Ajalooline tiigisäng tuleb haljastada ja kavandada puhkealaks. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus. Arvestada tuleb olemasoleva

väärtusliku haljastuse säilitamisega. Haljasala minimaalne osakaal peab olema vähemalt 25% krundi pinnast. Korterite projekteerimisel tuleb krundile kavandada mänguväljak. Krundi piiridele ei ole lubatud rajada piirdeid. Haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **8. Ehitistevahelised kujad**

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on uuel hoonel TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeritava hoonestusala kaugus naaberkinnistutel paiknevatest hoonetest on rohkem kui minimaalselt nõutav 8 meetrit. Juhul, kui planeeritud hoonestusala siseselt projekteeritakse olemasoleva ja planeeritud hoone kuja laiuseks alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## **9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

### **9.1. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus**

Vastavalt AS Tartu Veevärk 12.04.2018 tehnilistele tingimustele nr INF/200 on planeeritav ja olemasolev hoone ette nähtud veega varustada F.R.Kretzwaldi 52//F.Tuglase 7 kinnistul F.R.Kretzwaldi 54 kinnistu piiri kõrval asuvast veetorustikust DN 150. Kinnistu piiri kõrval asuv DN 150 malmtorustik alates F.R.Kretzwaldi 52 ühendussõlmest kuni F.R.Kretzwaldi 54 kohal asuva hüdrandini on planeeritud ümber tõsta 3-5,8 meetrit läänepoolse, et tagada torustikule seadusega kehtestatud kaitsevöönd ja kuja planeeritava hoone suhtes. Nimetatud ümbertõstetav torustikulõik on ette nähtud rekonstrueerida (De 160 PE veetoriga asendada). Rekonstrueeritavast veetorust on planeeritud ühendustoru kinnistule. Vajaliku veevarustuse tagamiseks tuleb lisaks rekonstrueerida olemasolev veetoru alates F.R.Kretzwaldi 52 ühendussõlmest 21,5 meetri ulatuses Tuglase tänava suunas. Kogu kinnistu on ette nähtud

veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu. Planeeritud torustiku ja liitumispunkti asukoht täpsustub edasisel projekteerimisel.

Tuletõrje veevarustus on ette nähtud olemasolevast tuletõrje hüdrandist, mis asub F.R.Kretzwaldi 52//F.Tuglase 7 kinnistul F.R.Kretzwaldi 54 kinnistu piirist 6,6 meetri kaugusel ning mille teenindusraadius katab F.R.Kretzwaldi 54 kinnistu täies ulatuses.

## 9.2. Reovee- ja sademeveekanaliseerimine

Planeeritava ja olemasoleva korrastatava hoone reovesi on vastavalt AS Tartu Veevõrk 12.04.2018 tehnilistele tingimustele nr INF/200 ette nähtud juhtida F.R.Kretzwaldi 54 kinnistut läbivasse kanalisatsioonitorustikku De 315, mis on planeeritud ümber tõsta F.R.Kretzwaldi 52//F.Tuglase 7 ja F.R.Kretzwaldi 56 kinnistutele. Tehnovõrkude joonisel (joonis 5) on näidatud nimetatud kinnistutele ka servituudi vajadus tehnovõrgu valdaja kasuks. Planeeritud ümbertõstetavast torustikust on kavandatud ühendustoru planeeritavale kinnistule.

Planeeritava krundi sademe- ja drenaaživee eesvooluks on kavandatud krundil paiknev olemasolev ojasäng, kuhu on kavandatud kraav või süvend (vajadusel võib süvendi põhja panna ka sademevee kasseti vee pinnasesse juhtimiseks) sademevee juhtimiseks F.R.Kretzwaldi tänava all olevasse truupi ja sealt edasi Emajõe poole. Planeeritud parklatesse on kavandatud restkaevud ja kinnistusisene sademeveetorustik, mille kaudu parklate sademevesi juhitakse nimetatud kraavi või süvendisse. Parklate sademevee puhastamiseks on kinnistule kavandatud I-klassi õlipüüdur. Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud. Planeeritavat krundi läbib olemasolev sademeveekollektor DN 1200, mille asukoht koos kaitsevööndiga (5 meetrit toru teljest mõlemale poole) on tähistatud tehnovõrkude joonisel ja nimetatud torustiku kaitsevööndiga on arvestatud hoonestusala planeerimisel. Planeeritavat krundi läbib olemasolev F.R.Kretzwaldi 52// F.Tuglase 7 sademeveekanaliseerimise torustik on planeeritud ümber tõsta F.R.Kretzwaldi 52// F.Tuglase 7 kinnistule. Planeeritavat kinnistut läbib ojasäng, mis kulgeb F.R.Kretzwaldi 52//F.Tuglase 7 kinnistult F.R.Kretzwaldi 1//1a kinnistule ning mis on truupidega teede ja tänavate alt läbi viidud, on ette nähtud säilitada (k.a planeeritava hoone all) tagamaks voolurežiimi säilimine.

Planeeritud torustike asukoht ja kraavi või süvendi paiknemine täpsustuvad edasisel projekteerimisel.

### 9.3. Elektrivarustus

Vastavalt Elektrilevi OÜ 04.04.2018 tehnilistele tingimustele nr 309781 on planeeritava ja olemasoleva korrastatava hoone elektrivarustuse toiteks ette nähtud paigaldada F. R. Kreutzwaldi tn 54 kinnistule edelapoolse kinnistupiiri äärde liitumiskilp. Liitumiskilbi elektritoide on ette nähtud F. R. Kreutzwaldi tn 52a kinnistul asuvast Ühiselamu 145 kioskalajaamast 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on ette nähtud maakaabliga. Planeeritud maakaabli täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Planeeringu tehnoõrkude joonisele on märgitud elektrikaablite kaitsevööndid ja servituudi vajadused.

Planeeritavat krunti läbivad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10 kV maakaabelliinid, mis on kavandatud ümber tõsta F.R.Kreutzwaldi 52//F.Tuglase 7 ja F.R.Kreutzwaldi 56 kinnistutele. Selleks on ette nähtud koostada eraldi elektriprojekt ja sõlmida Elektrilevi OÜ-ga projekteerimise ja ehitustööde teostamiseks lisateenuse leping.

### 9.4. Välisvalgustus

F.R.Kreutzwaldi tänaval ja F.R.Kreutzwaldi 56 kinnistul, kust on kavandatud juurdepääsud planeeritavale krundile, on olemas piisav tänavavalgustus, mida antud planeeringuga ei ole kavas muuta. Krundisisene välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

### 9.5. Sidevarustus

Vastavalt Elion Ettevõtted AS 26.03.2018 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 29925553 on planeeritava ja olemasoleva korrastatava hoone sidevarustuse võimaldamiseks kavandatud paigaldada alates sidekaevust 114 (F.R.Kreutzwaldi ja F.Tuglase tänavate ristumiskoha juures) 12-kiuline singlemode metalliga optiline kaabel kuni sidekaevuni 2446 (planeeritava krundi põhjapoolses nurgas). Sidekaevu 2446 on ette nähtud paigaldada FOSC400-A8 ja jätkust pikendada 4-kiuline optiline kaabel olemasolevasse ja planeeritavasse hoonesse. Planeeritavat krunti läbiv olemasolev Maaülikooli sidekaabel, mis jääb planeeritava hoonestusala alla, on ette nähtud ümber tõsta F.R.Kreutzwaldi 52//F.Tuglase 7 ja F.R.Kreutzwaldi 56 kinnistutele. Planeeritavate kaablite mahud ja täpne paiknemine täpsustuvad sideprojektiga. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elion Ettevõtted AS-ga.

## 9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 21.03.2018 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 77/18 on planeeritava krundi ühenduskoht soojusvõrguga kõrvalasuval kinnistul (Kreutzwaldi tn. 52/ Tuglase tn. 7) planeeritava krundi piiril asuvas soojuskambris. Soojatorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Kinnistule tehtavatele haruühendustele peatorustikult on ette nähtud sulgarmatuur. Planeeritud soojustorustiku täpne paiknemine täpsustub edasisel projekteerimisel. Kaugküttetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldise ehitusprojekti koostamiseks taotleda AS Tartu Keskkatlamajalt projekteerimise tehnilised tingimused.

## **10. Keskkonningimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Planeeritavale krundile tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Prügikonteinerite asukoht on kavandatud lahendada planeeritava hoone sisese prügiruumiga. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Parkla sadevee puhastamiseks on ette nähtud paigaldada õli-liivapüüdur. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

## **11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Krundil paikneva olemasoleva ajaloolise mõisaaida korrastamisel tuleb tagada hoone kirde- ja kagufassaadide säilimine ja vaadeldavus. Aida juurdeehitus esiküljel on ette nähtud lammutada ning taastada fassaadi ajalooline välisilme. Mälestist võib konserveerida, restaureerida ning juurdeehitust kavandada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva projekti alusel.

Uus hoonemaht on hea arhitektuurse lahenduse korral lubatud osaliselt kokku ehitada olemasoleva aidahoone tagaküljega. Hoonete kokku ehitamise korral tuleb hoonestuse kõrgus liigendada. Hoone kõrguse liigendamisel arvestada vajadusega kavandada mälestise poolt uus hooneosa madalam. Krundi piirile planeeritav uushoone peab suhestuma mõlemalt küljelt

naabrusega. Kavandatava uusehituse fassaad tuleb liigendada. Planeeritav parkimiskorras peab olema olemasoleva krundipiiri äärsel kergliiklustee poolt suletud. Planeeritaval krundil paiknev ajalooline ojasäng tuleb säilitada ja markeerida planeeritava kraavi või süvendina ning uus hoone on ette nähtud projekteerida nõ sillana üle ojasängi (vt lõige A-A põhijoonisel). Hoonealune ojasäng peab jääma vaadeldav ja avatud ning tuleb eksponeerida hoone F. R. Kreutzwaldi tänava poolisel küljel põrandapinna all. Uusehitise maksimaalne kõrgus ei tohi ületada Kreutzwaldi 56 õppehoone põhiosa kõrgust ning kõik tehnilised seadmed tuleb paigutada hoonete mahtu. Hoonesse projekteerida abiruumid elanikele jalgrataste, lastekärude jmt hoiustamiseks (võib lahendada ka abihoonena). Hea arhitektuurse lahenduse tagamiseks tuleb projekteerimisel esitada vähemalt kolm eskiisi. Hoone +0.00 on antud vahemikuna ja selle all on mõeldud hoone parkimiskorruse põrandapinna kõrgust.

Krundi piiridele ei ole lubatud rajada piirdeid.

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## 12. Servituutide vajaduse määramine.

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks järgmiselt:

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut
F. R. Kreutzwaldi tn 56; F. R. Kreutzwaldi tn 52// F. Tuglase tn 7	F. R. Kreutzwaldi tn 54	Juurdepääsuservituut
F. R. Kreutzwaldi tn 54	AS Tartu Veevärk	Sademeveekollektori isiklik kasutusõigus
F. R. Kreutzwaldi tn 56; F. R. Kreutzwaldi tn 52// F. Tuglase tn 7	AS Tartu Veevärk	Reoveetorustiku isiklik kasutusõigus
F. R. Kreutzwaldi tn 52// F. Tuglase tn 7	AS Tartu Veevärk	Veetorustiku isiklik kasutusõigus
F. R. Kreutzwaldi tn 56; F. R. Kreutzwaldi tn 52// F. Tuglase tn 7	Elektrilevi OÜ	Elektrikaablite isiklik kasutusõigus
F. R. Kreutzwaldi tn 54	F. R. Kreutzwaldi tn 56	Sademeveetorustiku isiklik kasutusõigus

Servituutide paiknemine on näidatud põhijoonisel (joonis 4) ja tehnoorkude joonisel (joonis 6).

### **13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

Planeeringuga on väliruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- tänavate valgustatus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad,
- lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

### **14. Arheoloogilisest miljööpiirkonnast tulenevad nõuded**

Kuna planeeringuala asub arheoloogilises miljööpiirkonnas, tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiline järelevalve ning vajadusel teostada arheoloogilised uuringud.

### **15. Planeeringu elluviimise võimalused**

Planeeritud uue ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on mõisaaida korrastamine, lubatud on mõisaaida ja uue hoone samaaegne ehitamine. Jalgteede väljaehitamine toimub ehitusõiguse realiseerimisega samaaegselt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

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

Sademeveetorustiku ümbertõstmine on arendaja kohustus.