



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 7300 310
FAKS 7300 315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2014 - 019

Asukoht (L-Est'97) X 6475453
Y 659536

**NARVA MNT 104 KRUNDI
DETAILPLANEERING
ESKIISLAHEND**

Objekti aadress: *TARTUMAA, TARTU LINN,
NARVA MNT 104*

Tellijä: *TARTU LINNAVALITSUS
RAEKODA
50089 TARTU*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Planeerija, vastutav spetsialist: *TEELE NIGOLA*

Kontrollija: *REET LEHTLA*



Juuli 2014 TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Narva mnt 104 detailplaneering
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Tartu linn, Narva mnt 104
TÖÖ EESMÄRK:	Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Peetri tn 33 hoone rekonstrueerimiseks kooli ja õpilaskodu hooneks. Planeeringuala pindala on 7 333 m ² .
TÖÖ LIIK:	Detailplaneering
TELLIJA:	Tartu Linnavalitsus Raekoda 50089 Tartu
Kontaktisik:	Ingrid Perner Tel 736 1261 Ingrid.Perner@raad.tartu.ee
HUVITATUD ISIK:	EELK Tartu Peetri Kogudus Narva mnt 104 50303 Tartu
Kontaktisik:	Tarvo Siilaberg
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310, faks 730 0315 http://www.kobras.ee
Projekti juht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310
Planeeringu koostajad:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Kadri Kattai – assistent Liisi Preedin – assistent Kristofer Soop - assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046), planeeringu keskkonnatingimuste küsimustega tegelev spetsialist Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Erki Kõnd - projekteerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
 - KMH0046 Urmas Uri;
 - KMH0047 Anne Rooma.
2. Hüdrogeoloogiliste tööde litsents nr 379.
3. Geodeetilised ja kartograafilised tööd. Tegevuslitsents 762 MA.
4. Maakorraldustööd. Tegevuslitsents 15 MA-k.
5. Ettevõtte Majandustegevuse Registri (MTR) registreeringud:
 - Ehitusjuhtimine EEJ002734;
 - Ehitusgeodeetilised ja -geoloogilised uuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojektide ja ehitiste ekspertiiside tegemine EK10171636-0001;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Kaevandamise või kaeveõone teisese kasutamise projekteerimine KP00002;
 - Kaevandamine KKA000152;
 - Kaeveõone teisene kasutamine KKT000005.
6. Ettevõtte registreeringud Maaparandusalal tegutsevate ettevõtjate registris (MATER):
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00.
7. Muinsuskaitseameti tegevusluba E 377/2008. Vastutav spetsialist Teele Nigola (VS 606/2012, tähtajatu). Ehitismälestiste, ajaloomälestiste, tööstusmälestiste ja UNESCO maailmapärandi nimekirja objektidel konserveerimise ja restaureerimise projektide ning muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja muinsuskaitsealine järelevalve (sh muinsuskaitsealadel) maastikuarhitektuuri valdkonnas.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 1148/14.

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS.....	5
1.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	5
1.2. OLEMASOLEVAD ALUSPLAANID JA MUU INFO ALA KOHTA	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
2.1. ÜLDINFO	5
2.2. KONTAKTVÕONDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	9
3. PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. PLANEERINGU KONTSEPTSIOON	10
3.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE JA KRUNDI EHTUSÕIGUS	11
3.3. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	11
3.4. ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE	12
3.5. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	13
3.6. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	13
3.7. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS	14
4. JOONISED	16
4.1. SITUATSIOONISKEEM M 1 : 5 000	17
4.2. FUNKTSIONAALSETE SEOSTE SKEEM M 1 : 2000	18
4.3. ESKIIS M 1 : 500.....	19

1. Planeeringu koostamise alus

Tartu maakonnas Tartu linnas Narva mnt 104 detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 23.01.2014 korraldus nr 30 „Narva mnt 104 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”. Planeeringuala suuruseks on 7 333 m².

Planeeritav krunt paikneb Raadi-Kruusamäe linnaosas. Krundil asub ehitismälestis Tartu Peetri kirik (reg nr 7080) ja endine tootmishoone (Peetri tn 33) Peetri tänava pool.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi Peetri tn 33 hoone rekonstrueerimiseks kooli ja õpilaskodu hooneks.

Detailplaneeringuga kavandatu on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

1.1. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 23.01.2014 korraldus nr 30 „Narva mnt 104 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“;
- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering“;
- Tartu linna 28.09.2006 määrus nr 40 „Tartu linna ehitismäärus“;
- Tartu Linnavalitsuse 25.11.2003 korraldusega nr 4305 kehtestatud juhend „Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded“;
- Tartu Linnavolikogu 06.11.2008 otsusega nr 437 kehtestatud „Narva mnt 104 krundi ja lähiala detailplaneering“;
- Kobras AS. 2014. „Peetri 33, Tartu – muinsuskaitse eritingimused“.

1.2. Olemasolevad alusplaanid ja muu info ala kohta

Detailplaneeringu alusplaaniks on A–Projekt OÜ poolt koostatud Narva mnt 104 geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, töö nr T-49-13, mõõdistatud 2013. aasta oktoobris. Täiendav info tugineb Maa-ameti kodulehe andmetele.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

2.1. Üldinfo

Planeeringuala asub Tartu maakonnas Tartu linnas Raadi–Kruusamäe linnaosas aadressil Narva mnt 104. Ala pindala on 7 333 m². Planeeringuala asukoht on näidatud asukohaskeemil (skeemil 1) ning täpsemalt joonisel 1.

Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 06.11.2008 otsusega nr 437 kehtestatud „Narva mnt 104 krundi ja lähiala detailplaneering”, mille järgne krundi kasutamise sihtotstarvete osakaal ei võimalda hoone kasutuselevõttu erakooli ja õpilaskoduna.

Narva mnt 104 maakasutuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Alal kehtiva detailplaneeringuga on muudetud Tartu linna üldplaneeringut Narva mnt 104 kinnistu juhtfunktsiooni osas, milleks on ühiskondlike hoonete maa (kirik) ja segahoonestusala (Peetri tn 33).

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

- põhjas:

Peetri tänav T21 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0026, transpordimaa 100%);

- idas:

Narva maantee T111 (katastriüksuse tunnus 79514:009:0045, transpordimaa 100%);

- lõunas:

Puiestee tänav T43 (katastriüksuse tunnus 79514:006:0016, transpordimaa 100%);

Puiestee tänav 68 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0006, elamumaa 100%);

Puiestee tänav 68a/1 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0013, elamumaa 100%);

Puiestee tänav 68a/2 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0012, elamumaa 100%);

Puiestee tänav 68a/3 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0021, elamumaa 100%);

- läänes:

Peetri tänav 29/1 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0019, elamumaa 100%);

Peetri tänav 29/2 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0007, elamumaa 100%);

Peetri tänav 29/3 (reformimata riigimaa)

Peetri tänav 29/4 (reformimata riigimaa)

Peetri tänav 29/5 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0022, elamumaa 100%);

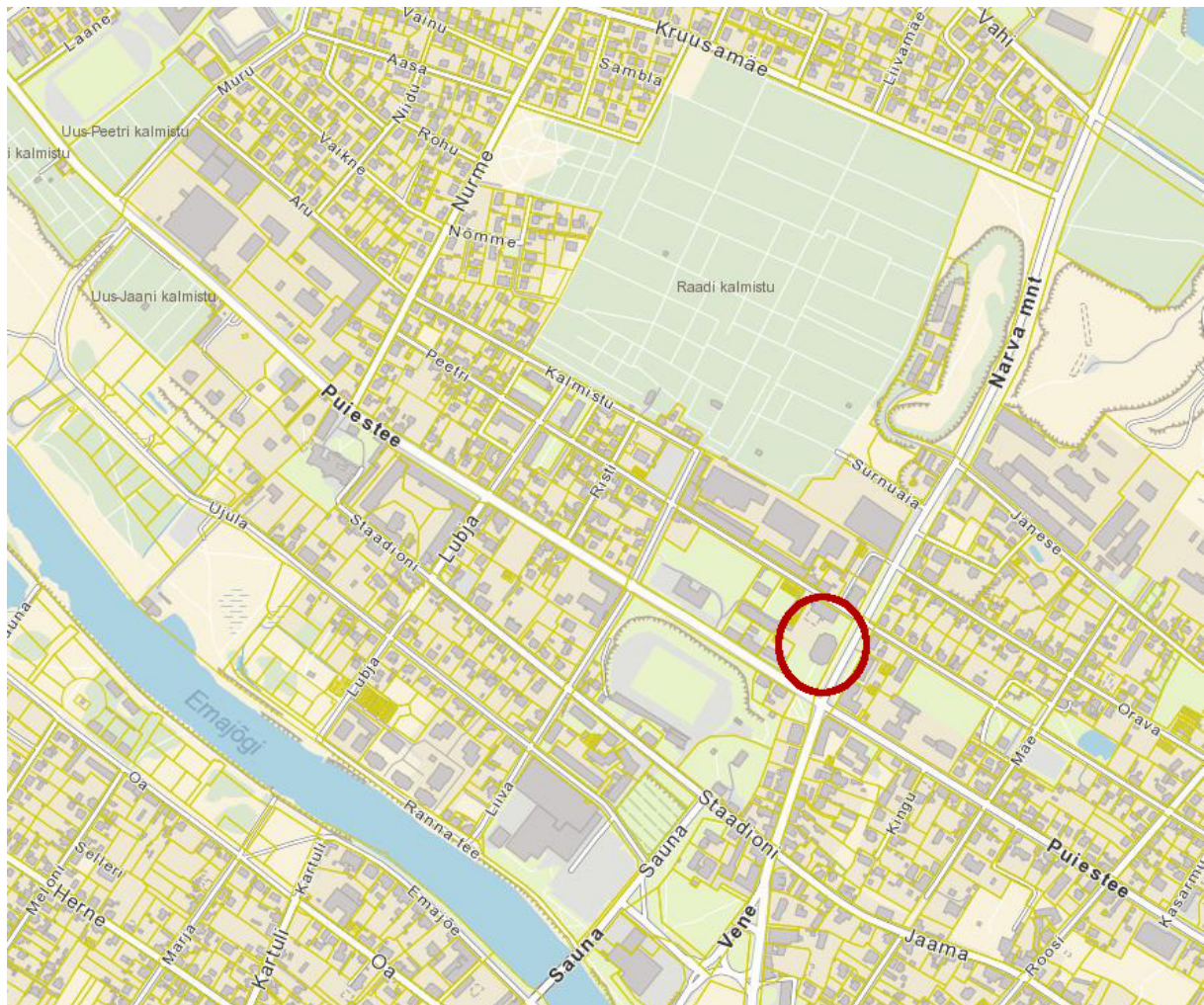
Peetri tänav 29/6 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0015, elamumaa 100%);

Peetri tänav 29/7 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0025, elamumaa 100%);

Peetri tänav 29/8 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0018, elamumaa 100%);

Peetri tänav 29/9 (katastriüksuse tunnus 79512:032:0016, elamumaa 100%);

Peetri tänav 29a (katastriüksuse tunnus 79512:032:0005, elamumaa 100%).



Skeem 1. Planeeringuala asukohaskeem. Aluskaart: Maa-ameti geoportaal

Planeeringuala haljastuses domineerivad kõrgekasvulised puud (tammed, vahtrad, kased, pärnad jmt). Vahtrate ja kaskede puhul esineb palju loodusliku uuenduse teel kasvanud puid (vana pastoraadi vundamendi varemetes). Haljastus on korrastatud ja regulaarse kompositsiooniga planeeringuala lõunaosas, kus Puiestee tänavaga külgnevat krundi serva ning tänavalt kirikuni viivat teerada ääristavad elupuud. Planeeringuala kirdeosas ääristab ala piiret põetud lehtpuuhekk.

Kiriku lõunapoolsed jalgteed koosnevad betoonplaatidest, mis on ääristatud maakivisillutisega. Kiriku lääneküljel paiknev jalgteed on kaetud killustikuga, põhjaküljel kivisillutisega. Kiriku ja endise koolihoone vahel paiknevad killustikuga kaetud alad, mis funktsioneerivad parklana.

Ala on lauge reljeefiga, mis langeb lõuna suunas. Ala edelaosas on kunagise pastoraadi asukoht ning sellest alles jäänud vundamendi varemed ja suhteliselt hästi säilinud trepp. Varemte juures on maapind ca 0,5 meetrit madalam ümbritsevast alast. Parklapoolses küljes eraldab madalamat ala paekivist tugimüür. Absoluutkõrguste vahemik on 48,51 – 51,60 m.

Planeeringualale jääb ehitismälestis reg nr 7080, Tartu Peetri Kirik (Foto 1). Peetri kirik on neogooti stiilis telliskivihooned, mille põhiplaan läheneb ruudu kujule. Idaküljel on kitsas polügonaalne apsiid, millega külgnevad käärkambrid. Läänes on tugev 4-kandiline torn sellega liituvate trepikodade jm abiruumidega. Väliskujundust ilmestavad nurgatornikesed ning pikiseinte dekoratiivsed tugipiilarid. Kirik on ehitatud 1882. – 1884. aastal (Kultuurimälestiste riiklik register 2005).

Kirik asub krundi keskosast ida suunas ning mälestise kaitsevöönd ulatub 50 meetri kaugusele kiriku väliskontuurist. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 lõikele 2 on kaitsevööndis muinsuskaitseameti loata keelatud maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd. Lisaks ei tohi muinsuskaitseameti loata istutada puid ja põõsaid, neid likvideerida või juurida. Kiriku kaitsevööndi ulatus on näidatud eskiisjoonisel (joonis 3).

Planeeringualale jääb ka kunagine keraamikatootmishoone (Foto 2), mis on ehitatud algselt leerimaja-koolihoonena (1910. a). Sõja ajal hoone osaliselt hävis ja pärast sõda ehitati see ümber tööstushooneks. Lisaks tehti hoonele juurdeehitus, kus paiknes keraamikatsehhi põletusahi ja hoonele ehitati peale kolmas korrus. Planeeringualale jäävatel hoonetel puudub otsene ansambiline side.



Foto 1. Peetri kirik. Autor: Kadri Kattai



Foto 2. Restaureeritav endine tootmishoone.
Autor: Kadri Kattai

Peetri tänava poolselt küljel on kunagine tootmishoone tänavalõigu kesksemaid ehitisi, tõustes esile nii oma mahtude kui arhitektuuriga. Hoone pälvib tähelepanu tervikuna nii algse ehituse kui ka hiljem lisatud juurde- ja ümberehitusega - 1940. aastate mõõduka „stalinismi” näitena.

Lisaks paikneb alal kolm geodeetilist märki: kaks neist paiknevad Peetri kiriku välisküljel, üks kiriku kõrval. Viimane on riikliku geodeetilise võrgu I ja II klassi märk, mille kaitsevöönd on viis meetrit märgi keskmeest. Kirikul paiknevate märkide kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 meetrit vertikaalsuunas.

Planeeringuala paikneb Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealal, kus rakendatakse looduskaitseseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.

Kiriku hoone on tänavapoolsetel külgedel ümbritsetud telliskivipostidega raudaiaga. Planeeringu lääne- ja edelaosa on naaberkinnistutest eraldatud lippaiaga. Läänes eraldab planeeringuala naaberkrundist betoonmüür koos sellel asetseva lippaiaga. Peetri tänava läheduses, garaažibokside ja sissesõiduvärava vahel piirab krundi tellispostidega amortiseerunud puitplank.

Planeeringualale on võimalik pääseda jalgsi Puiestee ja Narva mnt tänava poolt, sõidukiga Peetri tänava poolse värava kaudu. Planeeringualale jäävaid jalgteid kasutatakse valdavalt vaid kiriku lahtioleku ajal, muul ajal on krundile juurdepääsu võimaldavad väravad lukustatud.

2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu linna keskusest ca 1,3 km kaugusel.

Kontaktvööndi põhjapoolsesse ossa jäävad peamiselt suurtel kruntidel paiknevad kahe- kuni kolmekorruselised tootmishooned. Hoonete ja planeeringuala vahele jääv Peetri tänav (Foto 3) on kahe-suunalise liiklusega. Peetri tänava maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 13 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,3 m ning 3,2 m ja sõidutee laius ca 7,5 m.

Planeeringualast ida suunas asuvad eramute ja kortermajade krundid. Krundijaotus on kompaktne ning hooned valdavalt kahekordsed. Planeeringuala idaküljel paiknev Narva mnt (Foto 4) on kahe-suunalise liiklusega ning kolme sõidurajaga. Tänavaruumi üldlaius on ca 33,2 m, sellest sõidutee osa on ca 12,5 m ning haljasribadega eraldatud kõnniteede laiused ca kaks ja kolm meetrit.



Foto 3. Vaade Peetri tänavale. Autor: Kadri Kattai

Foto 4. Vaade Narva mnt-le. Autor: Kadri Kattai

Lõuna suunda jäävad kahekorruselised kortermajad ning kahe-suunaline Puiestee tänav (Foto 5), mis on planeeringualaga külgneval lõigul kolme sõidurajaga. Puiestee tänava üldlaius on ca 18,1 m, sellest sõidutee osa on ca 8,3 m ning kõnniteede laiused neli meetrit ja 5,8 m.



Foto 5. Vaade Puiestee tänavale.

Autor: Kadri Kattai



Foto 6. Vaade ala naabrusesse läänes.

Autor: Kadri Kattai

Läänes külgneb planeeringuala telliskividest garaažibokside kompleksidega, kus kruntide jaotus järgib garaažibokside paiknemist ja kahe- kuni kolmekordsete korterelamutega (Foto 6).

Kontaktvööndisse jäävate kruntide struktuur on küllaltki ühtlane. Hoonestusfront paikneb valdavalt tänavajoonel, olles kohati väikese tagasiastega. Kõik kolm nimetatud tänavat on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel.

Ühiskondlikest hoonetest jäävad planeeringuala lähedusse Kroonuaia kool ja Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledž. Läheduses paikneb ka Tartu Ülikooli staadion.

Lähimad bussipeatused paiknevad planeeringuala kõrval Narva mnt-I ja Puiestee tänaval.

Lähim ohtlik ettevõtte Tulekild OÜ asub planeeringualast ca 260 meetri kaugusel, teisel pool Raadi kalmistut. Ettevõtte ohuala on 32 meetrit.

Planeeringuala funktsionaalseid seoseid on graafiliselt kujutatud joonisel 2.

3. Planeerimisettepanek

3.1. Planeeringu kontseptsioon

Planeering näeb ette Narva mnt 104 krundi säilimise ühe krundina ning olemasoleva endise tootmishoone ehitamise põhikooli ja õpilaskodu hooneks. Olemasolevat Peetri 33 hoonet laiendatakse, lubades seitse meetrit senisest pikemat juurdeehitist. Krundi sihtotstarveteks planeeritakse põhikooli õppehoone maa, sakraal-ja tavandihooned maa ning ühiselamu maa.

Kergliiklejad pääsevad olemasolevate juurdepääsude kaudu krundile nii Narva mnt kui ka Puiestee tänavalt. Lisaks on ette nähtud täiendavad juurdepääsud Peetri tänava poolt. Sõidukite juurdepääs krundile ja sellele planeeritud parklasse on kavandatud Peetri tänavalt. Erandina on matuseautol võimalik kiriku juurde sõita ka Narva tänava poolselt küljelt.

Parkimisala on planeeritud funktsioneerima jumalateenistusi teenindava parklana valdavalt pühapäeviti ja kiriklike pühade ajal, töö- ja koolipäevadel on see kasutusel pallimängude väljakuna. Kuna ala põhikasutus on seotus pallimängudega, ei ole ala planeeritud liigendada haljastusega nagu

seada näeb ette parkimisnormatiiv, sest tegemist oleks oluliselt segava teguriga pallimängijate jaoks. Õuesõppe soodustamiseks ja õpilaste vaba aja sisustamiseks on planeeringuala edelaossa planeeritud kolm väljakut.

Koolihoone juurde planeeritud kergliiklusteed ühendavad jalakäijate juurdepääse, parklaala ning planeeritud laste mängu- ja õuesõppealaid. Kiriku ümber planeeritud tee võimaldab ka matuseautol sellel liigelda.

Kooliga seotud tegevuste ning kiriku ja selle ümbruse mõtteliseks ja teatud määral ka visuaalseks eraldamiseks on kirikuhoone ja selle eesaja lääneküljele planeeritud madalad pöetavad lehtpuuehkid.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Käesoleva planeeringuga ei tehta ettepanekut krundipiiride muutmiseks.

Narva mnt 104 kinnistu katastriüksuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Võimaldamaks Peetri 33 hoone kasutuselevõtmist kooli ja üliõpilaskodu hoonena, on planeeritud krundi kasutuse sihtotstarvetena ette 45% põhikooli õppehoone maa, 35% sakraal- ja tavandihoone maa ja 20% ühiselamu maa.

Peetri tn 33 endine tootmishoone on planeeritud restaureerida ning lagunenuid juurdeehitis rekonstrueerida. Hoone põhiosas ja juurdeehitise keldrikorrusele on ette nähtud põhikooli ruumid, juurdeehitise 1. - 3. korrusele õpilaskodu funktsioon.

Eskiisjoonisel (joonis 3) on toodud restaureeritava hoone ja selle juurdeehitise ehitusalune pindala. Rekonstrueeritava juurdeehitise katuseräästa kõrgust on planeeringus vastavalt muinsuskaitse eritingimustele lubatud senisega võrreldes tõsta kuni 1,5 meetrit.

Vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on restaureeritava hoone kasutamise lubatud otstarveteks määratud põhikooli või gümnaasiumi õppehoone (12632), ühiselamu üliõpilastele või õpilastele (11321).

Krundi ehitusõigusest ja sellele seatud kriteeriumidest annab ülevaate eskiisjoonis (joonis 3) ning sellel joonisel paiknev ehitusõiguse tabel.

3.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Olemasoleva hoone rekonstrueerimise jaoks planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3). Täiendavaid hoonestusalasid käesoleva planeeringuga ette ei nähta.

Olemasoleva põhihoone mahu suurendamine ei ole lubatud. Hiljem ehitatud hoovipoolset juurdeehitist on planeeritud hoonestusalaga 7 meetri võrra edela suunas pikendatud. Planeeritud hoonestusala suurim lubatud ehitusalune pindala on 1 002 m². Hoonestusalalt võivad välja ulatuda rajatised (trepp, varikatus), mille tinglikud asukohad on toodud joonisel 3.

3.4. Arhitektuurinõuded ehitistele

Kavandatava kooli ja õpilaskodu hoone ümberehitus tuleb vastavalt ekspertarvamusele „Peetri 33, Tartu – muinsuskaitse eritingimused“ läbi viia restaureerimisprintsipiide alusel, võttes aluseks 1949. - 1950. aasta lahenduse. Tänavafassaadi poolt on igasugune proportsioonide muutus ja uute avade rajamine keelatud. Soovitav on olemasolevate, aga vahepeal kinni müüritud avade taasavamine. Projekti tasandil tuleb arvestada kolme dominandiga – kiriku, koolihoone ja sellele juurdeehitisena lisanduva tehasekorpusega ning tõsta esile neile iseloomulik idee, arhitektuurikõne ja võimalikud detailid. Juurdeehitise fassaadimaterjali alternatiivina on lubatud kasutada tumedat tellist. Sisearhitektuuri osas on tingimuseks säilinud kapitaalseinte ja trepikodade säilitamine. Lubatud on trepi laiendamine. Aknad valmistada ajalooliste akende eeskujul. Olemasolevad tahveluksed tuleb säilitada ja restaureerida ning nende eeskujul valmistada kogu hoones vajaminev komplekt. Võimalusel rekonstrueerida Matteuse poolt 1945. aastal hoone katusekorrusele projekteeritud toolvärk. Olemasoleva, 1950. aastast pärineva toolvärgi säilitamine pole kohustuslik. Paremate eksponeerimistingimuste saavutamiseks on katuse tsoonis lubatavad ka väikesed päikesevalgust võimaldavad aknad. Hoones paiknevad piilarid säilitada juhul, kui need ruumi funktsionaalse kasutusega sobivad.

Tuginedes muinsuskaitse eritingimustele, on hoovipoolse juurdeehituse katuseräästa kõrgust planeeringu kohaselt lubatud tõsta kuni 1,5 m võrra – samale kõrgusele põhihoone teise ja kolmanda korruse vahelise ehiskarniisiga. Põhihoone puhul tuleb säilitada olemasolev kõrgus.

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga eskiisistaadiumis.

Tartu linna ehitismääruse kohaselt peavad ehitise kõik väljaulatuvad osad paiknema krundi piires, millel ehitise asub, välja arvatud juhul, kui kinnisasja kasuks on seatud piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist vastavalt asjaõigussaadusele lubama. Peetri tänava poolsed akende valgusšahid, mis on hooneprojektiga planeeritud taasavada ning ulatuvad sel juhul krundi piiridest väljapoole, on tähistatud planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3).

Kruntide välispiirded on ette nähtud säilitada valdavalt olemasoleval kujul. Piirdeaia uuendamine on planeeritud Peetri tänaval paikneva amortiseerunud gaasijaotla ja planeeringuala vahel ning planeeringuala lõunaosas. Planeeritud palliplatsi äärde on soovitav paigaldada palli üle aia sattumist takistav kuni kahemeetrine võimalikult silmatorkamatutes toonides ja materjaliga võrk.

Lisaks on parkla lõunaosas paiknevale paekivimüürile ette nähtud paigaldada markeeriva iseloomuga madal piire kuni kõrgusega 0,8 m (nt puidust või kivist tõkised või lippaed), et hoiatada parkla kasutajaid reljeefi järsust muutusest.

Piirete asukohad on graafiliselt esitatud eskiisjoonisel (joonis 3) ja nende arhitektuurinõuded on toodud joonisel paiknevas arhitektuurinõuete tabelis.

3.5. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Kergliiklejad pääsevad olemasolevate juurdepääsude kaudu krundile nii Narva mnt kui ka Puiestee tänavalt. Lisaks on ette nähtud täiendav juurdepääs Peetri tänavalt.

Sõidukite juurdepääs krundile ja sellele planeeritud parklasse on kavandatud Peetri tänavalt olemasoleva juurdepääsu kaudu.

Peetri tänavalt on sõidukite juurdepääs krundile ette nähtud nii parem- kui vasakpöördega. Juurdepääsu asukohad ja lubatavad pöörded tänavalt on näidatud eskiisjoonisel (joonis 3). Planeeritud sõidukite juurdepääsu kohal tuleb alandada äärekivi. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta.

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud EVS 843:2003 „Linnatänavad“ standardi parkimisnormatiivist äärelinna kohta: gümnaasium, põhikool 1/200, ühiselamu 1/150, kirik 1/150. Vajalike parklakohtade arvestamisel on aluseks võetud järgmised brutopindalad: ühiselamu 1163 m², põhikool 2860 m², Peetri kirik 1033 m². Standardi järgselt on tarvis rajada vähemalt 44 parklakohta. Planeeringualale on ruumipuuduse tõttu ette nähtud 37 parklakohta – 7 parklakohta normist vähem.

Parkimisala on planeeritud funktsioneerima pühapäevadel ja kiriklikel pühadel parklana, töö- ja koolipäevadel pallimängude väljakuna. Võimaldamaks mõlema funktsiooni toimimist, pole ette nähtud parkla liigendamist haljastusega. Ohutuse eesmärgil on planeeritud olemasolevale parkla lõunaosas paiknevale paekivist müürile täiendav piire kõrgusega kuni 0,8 m.

Rattaga liiklejatele on planeeritud 25-kohaline jalgrattaparkla restaureeritava hoone idafassaadi ette jalgteed kõrvale. Jalgrattaparkla tuleb projekteerida varjualusega ning peab vastama Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustele.

Alale planeeritava kooli ja õpilaskodu hoone juurde planeeritud kergliiklusteed ühendavad jalakäijate juurdepääsud, parklaala ning planeeritud laste mängu- ja õuesõppealad. Teed on ühe kuni nelja meetri laiused, võimaldades matuseauto liiklemist.

Kiriku ümbruses paiknevad teerajad on planeeritud kombineeritud katendiga maakivist ja betoonkivist.

Projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

Graafiliselt on juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendus kujutatud eskiisjoonisel (joonis 3).

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Õpilaste vabaaja veetmise ja õuesõppe võimaldamiseks on planeeringuala edelaossa ette nähtud kolm 112 m² suurust mängu- ja õppeala. Alade eesmärk on pakkuda õuesõppe, mängimise (nt. kiikumise, lauajalgpalli) ja sademete eest varjumise võimalust. Väljakute täpsem piiritlemine ja elemendid ning nende asukohad lahendatakse maastikuarhitektuurse projektiga.

Väheväärtuslike, liialt tihedalt kasvavate ja haigestunud puude osas on ette nähtud raied. Võimalusel tuleb väljakute projekteerimisel haljastusega arvestada, vajadusel võib teostada piirkonnas lisaraieid, planeerides sel juhul krundile täiendavat haljastust. Kõikidele säilitatavatele puudele tuleb ohutuse tagamiseks teostada hooldus- ja sanitaarraie. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus on näidatud eskiisjoonisel (joonis 3).

Õppehoone ala ja kiriku eraldamiseks on parkla ja mänguväljakute idaserva planeeringuga ette nähtud põetavad lehtpuuhekid (nt tuhkpuu- või enelahekid) ning okaspuuvormid (nt püramiidse vormiga elupuu). Võimaldamaks reljeefi kasutamist õpilaste poolt on lõunapoolsem hekk paigutatud nõlva harjast kaugemale. Sarnane 1,5 - 2 meetri kõrgune hekk on planeeritud ka Puiestee tänava äärde, et tõkestada tänavalt tulevat tolmu ja müra ning tekitada mängu- ja õppealal privaatsust. Planeeringu eskiisjoonisel (joonis 3) näidatud planeeritava haljastuse lahendus on põhimõtteline. Haljastuse täpne asukoht ja liigiline koosseis tuleb määrata maastikuarhitektuurse projektiga ja võib projekteerimise käigus muutuda. Oluline on jälgida tehnovõrkude kujasid - puittaimed peavad paiknema tehnovõrkudest vähemalt kahe meetri kaugusel.

Endise koolihoone ja kiriku vahel kasvava tamme säilitamise eesmärgil on jäetud puu tüve ümber kolme meetri laiune puhverala, kus tuleb vältida ehitustegevust. Koolihoone sisehoovi täpsem lahendus määratakse hoone arhitektuurse projektiga. Ehitustööde käigus tuleb vältida puu vigastamist ja kasutada vastavalt vajadusele täiendavaid kaitsemeetmeid.

Planeeringuala edelaosas paiknevad vundamendid ning trepp on planeeritud heakorrastada ning ohutul moel väljakutesse integreerida, näiteks potentsiaalse istekohana.

Pinnasemahte tuleb liigutada võimalikult vähe. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Lumevallitamise alad on planeeritud parkla idaosa äärde, planeeritud haljastuse ja parkla vahele. Peale puude ja põõsaste istutust on vajalik jälgida, et lume vallitamisel ei saaks noored puud kahjustatud.

3.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringuala paiknemise tõttu Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsealal tuleb tagada minimaalne risk pinnase saastamiseks. Sanitaarkaitsealal kehtivad looduskaitseaduses ranna ja kalda piiranguvööndile esitatavad piirangud. Planeeringuga keelatud ehitisi ja tegevusi ei kavandata.

Hoone rekonstrueerimisel tuleb tagada vee kaitse reostamise ja liigvähendamise ning veekogu kaitse risustamise eest. Veekogu ja põhjaveekihi seisukorda mõjutavate tööde tegemiseks on vajalik veehaarde omaniku nõusolek. Projekteerimisel tuleb kooskõlastada vundamendi tüüp veehaarde omanikuga.

Tootmishoone varasemast tegevusest tingitud jääkreostuse avastamisel tuleb see likvideerida ja vältida selle jõudmist pinnasesse. Vältimaks põhjavee reostumist saasteainetega tuleb vanad torustikud renoveerida. Võimalusel tuleks vältida vibratsiooni põhjustavate masinate kasutamist.

Olmejäätmeladustamine tuleb teostada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse ning nende äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikastide võimalik asukoht on näidatud eskiisjoonisel (joonis 3).

4. Joonised