

ASUKOHT: TARTU LINN  
TELLIJA: TARTU LINNAVALITSUS  
HUVITATUD ISIK: TARTU ÜLIKOOL  
TÖÖ NUMBER: 26-10

# LOSSI TN 38 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

OÜ KINO MAASTIKUARHITEKTID:  
KARIN BACHMANN, MIRKO TRAKS

HUVITATUD ISIKU ESINDAJA:  
VILJO VIDER

2015 MÄRTS, TARTU

**KINO**

## Sisukord

1. Sissejuhatus	2
1.1. Detailplaneeringuala asukoht, planeeringu koostamise alus ja eesmärk. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid. Kaitsealused objektid.	2
2. Alusplaan. Olemasolev olukord.	2
2.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
3. Planeeringulahendus	3
3.1. Kruntideks jaotamine	4
3.2. Ehitiste kasutamise otstarbed	4
3.3. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted	5
3.4. Arhitektuurinõuded	6
3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
3.5.1. Joogi- ja tuletõrjevee varustus	6
3.5.2. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine	7
3.5.3. Elektrivõrk	7
3.5.4. Telekommunikatsioonivõrk	7
3.5.5. Soojavarustus	7
3.5.6. Gaas	8
3.5.7. Välisvalgustus	8
3.6. Haljastuse ja pargikujunduse põhimõtted. Piirded. Avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatised.	8
3.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	10
3.8. Servituutide vajadus	10
3.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	10
3.10. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	11
3.11. Planeeringu realiseerimise võimalused	11
4. Kooskõlastused	12
5. Koostöö	12
6. Joonised	13
6.1. Situatsiooniskeem	13
6.2. Olemasolev olukord	13
6.3. Planeeringuala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	13
6.4. Põhijoonis	13
6.5. Tehnovõrkude joonis	13

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Detailplaneeringuala asukoht, planeeringu koostamise alus ja eesmärk. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud dokumendid. Kaitsealused objektid.

Detailplaneeringuala asub Tartus, vanalinna muinsuskaitseala koosseisus, Toomemäe pargi maastikukaitsealal. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalikogu 21.01.2010 otsus nr 40 „Lossi tn 38 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“, planeeringust huvitatud isik on Tartu Ülikool.

Detailplaneeringu eesmärk on Lossi tn 38 krundi jagamine.

Piirkonna kohta kehtib Tartu Linnavalikogu 27.03.2003 määrusega nr 25 kehtestatud Toomemäe üldplaneering. Planeeringu koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

1. Lossi tn 36 krundi haljastusprojekt (töö nr 22KP10, Artes Terrae OÜ) – illustreerivad materjalid antud lisades;
2. Tartu Toomemäe heakorrastamise eelprojekt (reg nr 27006, OÜ Kivisilla 01/2006) – illustreerivad materjalid antud lisades;
3. AS Amhold koostatud Lossi 36 hoone rekonstrueerimise tööprojekt (töö nr: T-I-KT-X/01/08.11.07).

Planeeringualal asub kaks riikliku kaitse alla olevat arhitektuurimälestist ja üks kunstimälestis:

1. Tartu Vana Anatoomikum (1805-1851), mälestise registrinumber 6888;
2. Kliinikuhoone (1874-1881), mälestise registrinumber 6894;
3. Fr.R.Faehlmanni monument (1930, autor V.Mellik), mälestise registrinumber 78.

## 2. Alusplaani. Olemasolev olukord.

Kasutatud on geodeetilisi alusplaanide ja mõõdistusi täpsusastmega M 1:500:

tööd nr GEO3593 (OÜ Maainsener, 2011.a);

nr 29T008 (EOMAP Maamõõdukeskus OÜ, 2009.a);

Tartu Linnavalitsuselt saadud katastripiiride mõõdistust 2013.aasta seisuga;

elektrivarustuse teostusjoonist (töö nr 3091T, Eitel, 21.11.2011);

Lossi tn 38 kinnistu geodeetiline alusplaan (töö nr GEO 4395, OÜ Maainsener, september 2014);

Lossi tn 40 veevarustus ja kanalisatsioon (töö nr 039-12, Viva Insenerid OÜ, 15.03.2013);

Lossi tn 30 soojatorustiku teostusmõõdistamine (Metricus OÜ, töö nr 12G6054, 06.2012);

Lossi tn 38, 38a, 38b vee- ja kanalisatsioonitorustiku teostusmõõdistamine (Nikol OÜ, töö nr G-128-2011, 30.07.2011).

Planeeringualal asuvad kaitsealune Kliinikuhoone (praegune Tartu Ülikooli õppehoone, Lossi tn 36) koos abihoonetega, kaitsealune Tartu Vana Anatoomikum

(Lossi tn 38) koos abihoonetega, Toome alajaam ja kaks puitelamut (4 ja 6 korteriga, Lossi tn 38 a ja 38 b), millede juurde kuulub puukuur. Elamute asukate autode parkimine toimub valdavalt elamute hoovis ja sissesõidutee ääres, Lossi tn 36 hoonel peakse esisel platsil, hoone küljel ja vähesel määral hoovis (krundil asub garaaž, kus autosid ei pargita – kasutatakse abihoonena); Lossi tn 38-l hoone eesõues ja mõni koht asub hoone küljel. Pargitakse ka Lossi tänaval.

Lossi tn 36 ja 38 hoonete vahel asub F.R.Faehlmanni ausammas ja seda ümbritseb sümmeetrilise ülesehitusega pargiosa. Lossi tn 38 esiväljak on kaetud muruga (v.a. sõidutee), kus kasvab üks puu (harilik tamm).

Planeeritud ala hõlmab täielikult krunte Lossi tn 38, Lossi tn 36 ja Lossi tn 36A; osaliselt Lossi tn 34A ja Lossi tänav T9. Olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2.

## 2.1. Planeeringuala ja kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritud ala asub Tartu olulises piirkonnas ja on tihedalt kasutatav ning eriti jalakäijate poolt armastatud. Uusi hooned Toomemäele ei planeerita, kuid võimaluste loomine erinevate tegevuste jaoks (ala väliüritustele) toob Toomemäele senisest enam elu ja annab juurde mitmeid kasutusvõimalusi. Läbi planeeringuala toimub juurdepääs Tähetornile.

Pargiteid kasutavad autodega liiklemiseks piirkonna elanikud ja planeeringualal töötajad. Liiklus toimub Lossi tn 38 esist ringteed mööda, Lossi tn 36 eest läbi ja Lossi tänav T9 mööda üles. Pargiteid mööda sõitmine rikub nii jalutusteid kui ka murualasid. Toomemäe pargi jalakäijate teedevõrk on üldiselt hästi välja kujunenud ja toimiv, kuid teed ja trepid on suures osas kehvast seisukorras. Tulevastes projektides tuleks lahendada treppide renoveerimine ja teede heakord. Seoses Vana Anatoomikumi kasutuselevõttuga suureneb eeldatavasti ka ala külastatavus.

## 3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga ei nähta ette uute hoonete ehitamist. Olemasolev liikluskorraldus muudetakse selgemaks ja korraldatakse parkimine. Kuna kaitsealuse Toomemäe tingimustes on normijärgse parkimise tagamine võimatu (v.a. olemasolevatel elamutel), määratakse hoonetele parkimiskohti vastavalt ruumi võimalustele. Vana Anatoomikumi esine ala on määratud avalikuks vabaõhualauditooriumi ja muude avalike sündmuste alaks. Krunt Lossi tn 38 jagatakse kolmeks krundiks, et eraldada elamutele ja ühiskondlikele hoonetele iseseisvad territooriumid.

Planeeringus käsitletakse Toomemäe üldplaneeringu jaotuse piirkondi T-3 „Anatoomikum“, T-8 „Inglisild“ /osaliselt planeeringualas/, T-10 „Vallikraavi kurv“.

### 3.1. Kruntideks jaotamine

Tabel annab ülevaate maakasutuse bilansist.

ADDRESS	PLANEERINGUEELNE PINDALA	PLANEERINGSJÄRGNE PINDALA	PLANEERINGUEELNE KATASTRILISE KASUTAMISE SIHTOTSTARVE	PLANEERINGSJÄRGNE KRUNDI KASUTAMISE SIHTOTSTARVE*
Lossi tn 38	7632 m <sup>2</sup>	6338,6 m <sup>2</sup>	100% Üh	100% ÜH, ÜK
Pos 1 (hoone aadress Lossi tn 38 a)	-	557,6 m <sup>2</sup>	-	100% EK
Pos 2 (hoone aadress Lossi tn 38 b)	-	644,3 m <sup>2</sup>	-	100% EK
Lossi tn 36	5242 m <sup>2</sup>	5331,8 m <sup>2</sup>	100% Üh	100% ÜH
Lossi tn 36A	142 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	100% Th	100% OE
Lossi tn 34 A	25630 m <sup>2</sup>	25630 m <sup>2</sup>	100% Ü	100% PK
Lossi tänav T9	5018 m <sup>2</sup>	5018 m <sup>2</sup>	100% L	100% LT

\*Planeeringumetoodika arendamiseks ja ühtlustamiseks on Siseministerium andnud välja soovitusliku juhendi „Krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid“, millele vastavalt on sihtotstarbed määratud (mh vt joonist nr 4).

ÜH – teadus- ja kõrgharidusasutuse maa / ÜK – kultuuri- ja spordiasutuse maa / EK – korterelamu maa / OE – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa / PK – kultuuri- ja puhkerajatise maa / LT – tee ja tänavate maa-ala

Krundi Lossi tn 36 piiride muutmise vajaduse tingis soov jätta olemasolev/planeeritud avalik jalakäigutee ühe krundi piiridesse. Jalakäigutee on määratud avalikku kasutusse.

### 3.2. Ehitiste kasutamise otstarbed

Ehitiste kasutamise otstarbed jagunevad vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

Ehitise aadress	Lubatud otstarve
Lossi tn 36	12630 – haridus- ja teadushoone
Lossi tn 36 a	22246 – 6-35 kV alajaam ja jaotusseade
Lossi tn 38	12630 – haridus- ja teadushoone, 12620 – muuseumi- ja raamatukoguhooned
Lossi tn 38 a	11220 – kolme või enama korteriga elamu
Lossi tn 38 b	11220 – kolme või enama korteriga elamu

### 3.3. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Kuna planeeringualast enamuse hõlmab laialt kasutatav avalik park, on autode liiklus piiratud üksnes hädavajalikeks sõitudeks (operatiivsõidukid, teenindav transport, töötajad, elanikud). Lossi tn 38 parkimisvajadus on arvatud sarnaselt Lossi tn 36-ga.

Parkimiskohad on määratud vastavalt ajaloolise keskkonna maksimaalsetele võimalustele. Lossi tn 36 esist parklat on käesolevaks hetkeks laiendatud hooneesise haljasala arvelt kuni nõlvuseni. Parkla nihutamine oli vajalik Lossi tn 36 hoone ees kahe-suunalise liikluse kavandamiseks, et tagada pargialal asuvatele kruntidele juurdepääs ja objektide teenindamine. Leevendava meetmena nähakse planeeringuga ette madala piirdeheki rajamine (hekk varjab Lossi tänava suunalt vaadates parkivad autod).

Parkimisarvutus vastavalt EVS 843:2003:

EHITISE LIIK	EHITISE ASUKOHT	NORMIJÄRGNE PARKIMISVAJADUS
Pos 1, Pos 2 – elamu, olemasolev, 1-2 toaline korter (kokku 10)	linnakeskus	1 korter/0,4 parkimiskohta 4 kohta. Planeeritud on 5 kohta.
Lossi tn 36 – olemasolev asutus, suure küllastajate arvuga	linnakeskus	1/300 – kohtade vajadus 15, planeeritud 18 (sh 2 invakohta)
Lossi tn 38 – olemasolev asutus, suure küllastajate arvuga	linnakeskus	1/400 – kohtade vajadus 10, omal krundil planeeritud 0 (kasutab Lossi tn 36 parklat ja linna avalikke parklaid)

Juurdepääs Lossi tn 36-le, Lossi tn 38-le, Lossi tn 40-le ja elamutele on kavandatud Lossi tänavalt õppehoone eest; pääs Lossi tänavale Lossi tn T9 kaudu (ühesuunaline). Lossi tn 36 esine ala on kahe-suunaline. Liiklus toimub Lossi tn 38 esise väljaku ümbert Lossi tn 40-ni ja tagasi.

Lossi tn T9 tänavamaal on parkimine keelatud. Lossi tn T9 juurdepääs üksi jääs piirkonna teenindamiseks liiga kitsaks, kuid kuna Lossi tn 36 esine tee on kahe-suunaline, katavad mõlemad juurdepääsud koostoimel piirkonna sisse- ja väljasõiduvajadused (arvestades, et tegemist on erandkorraliste sõitudega – avaliku üldkasutamise mõistes liiklusmaana piirkonda ei käsitleta; juurdesõidud on mõeldud ala elanike ja töötajate, mitte võimalike ürituste publiku või külaliste transpordile).

Segaliiklusega alade (kus on erandkorras lubatud sõita ka autodel) eraldamine muudest pargiteedest peab olema selge ja samas esteetiline. Fotol 1 on näidatud Toomemäel praegu olemasolevad äärekivid, mis oma tagasihoidlikkuses ja väikeses mõõdus on parki väga sobivad. Uute äärekivide lisamisel tuleb lähtuda olemasolevate gabariitidest ja värvusest. Foto 2 näitab, kuidas on erinevate takistajate ülekujamisega tekitatud inetu ja korratu tõkisehunnik, mis küll täidab oma ülesannet (st ei lase autot läbi), kuid mõjub eemaletõukavalt ning juhulikult. Tuleb otsustada, milliseid tõkiseid kasutada ning selle ühe variandi juurde jääda, et oleks visuaalne ühtsus, mis hõlbustab ruumis orienteerumist. Sõltuvalt Toomemäe

pargikeskkonna ajaloolisest taustast on soovitatav kasutada graniitposte; kindlasti tuleks eemaldada põllukivid.



Foto nr 1



Foto nr 2

Lossi tn 38 ja Lossi tn 36 vaheline olemasolev jalgteel Kuradisillale on korrastatud. Teekatted on antud haljastusprojektis (Lossi 36 krundi haljastusprojekt, töö nr 22KP10, Artes Terrae OÜ).

### 3.4. Arhitektuurinõuded

Tuleb arvestada muinsuskaitseliste eritingimustega. Planeeritava alal asuvatel hoonetel tuleb säilitada põhimaht-korruselisus, fassaadidekoor, tervena säilinud põhikonstruktsioonid ja avade asetus ning kuju. Abihoonete ja väikevormide (prügikonteinerite varjestamine, pingid, jalgrataste varjualused, terrass vms) rajamine tuleb kooskõlastada vastavalt kehtivale korrale ja nad peavad sobituma Toomemäe ajaloolisse miljöösse (materjalid, stiil, maht jne). Prügikonteineritele on ette nähtud perspektiivne asukoht Lossi tn 36 krundil.

Hoonete ümbruse pinnase vertikaalplaneerimisega tuleb alati tagada sadevete eemalejuhtimine soklitest. Täiendavate piirete rajamine (sh nõlvadele) ei ole lubatud. Pinnakatetena tuleb kasutada miljöösse sobituvaid tänavakive ja/või killustikkatendeid.

Täiendavad-täpsustavad nõuded on antud peatükis 3.6.

### 3.5. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude asukohad võivad projekteerimise käigus täpsustuda, arvestades tehniliste lahenduste otstarbekust.

#### 3.5.1. Joogi- ja tuletõrjeveree varustus

Igale planeeringuala krundile on kruntide jaotusest lähtuvalt veeühendustorustikud ja liitumispunktid valmis ehitatud. Tehnovõrkude lahendusena säilitatakse olemasolev olukord. Pos 1 ja pos 2 kruntide liitumispunktid asuvad Lossi tn 38 kinnistu piiri kõrval avalikul teemaal. Pos 1 ja Pos 2 veetorustikule on naaberkrunte läbivas lõigus nähtud määratud servituudi seadmise vajadus.

Tuletõrjeveresi on lahendatud olemasolevate hüdrantide baasil.

Tuleohutuskujad tuleb määrata vastavalt vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004 määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“.

### **3.5.2. Reoveekanaliseerimine ja sademevee ärajuhtimine**

Lossi tn 36 ja 38 kinnistute kanalisatsioonitorustikud on vastavalt varem koostatud projektidele kuni Lossi tänavani rekonstrueeritud. Planeeringu tehnoorkude lahendused säilitatakse olemasolevatena. Pos 1 ja Pos 2 kanalisatsioonitorustikule on naaberkrunte läbivas lõigus nähtud ette seada servituut.

Sajuvesi kogutakse Lossi tn 36 parklast kokku parkla-alusesse mahutisse, kust see on suunatud ülevooluga Lossi tänavat mööda alla. Kanaliseeritava sajuvee eesvooluks on Lossi tänava ja Raekoja platsi sajuveetorustik. Käesolevaks ajaks on valmis ehitatud vajalik eesvool Emajõesst kuni Ülikooli tänava nurgani, Lossi tänava osa on veel ehitamata. Lossi tn 36 olemasoleva sajuveetorustiku ühendamine on ette nähtud Lossi tänavale planeeritava sajuveetorustikuga.

10 ja enama parkimiskohaga parklas peab olema õlipüüdur. Lossi tn 36 kinnistule on õlipüüdur rajatud.

### **3.5.3. Elektrivõrk**

Planeeringualal asuvad 0,4 kV ja 10 kV maakaablid. Lossi tn 36 krundil on välja ehitatud liitumis- ja jaotuskilbid. Hoone esise parkla servas asuv kilp on mõeldud võimaliku elektriautode laadimispunkti tarbeks ning annab ühtlasi olemasolevale nulule hooajaliselt kinnitatavatele jõulutuledele toidet.

Teisest kilbist, mis asub olemasoleva garaaži juures, saab toidet Lossi tn 38 hoone. Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 on elektrivarustuseks vajalikud ühendused välja ehitatud, lahendus säilitatakse olemasolevana.

Lossi 40 liitumiskoht on Struve maja nurgal asuvast kilbist, toide tuleb Lossi tn 36 a alajaamast.

### **3.5.4. Telekommunikatsioonivõrk**

Planeeringualal on välja ehitatud telekommunikatsioonivõrk, lahendus säilitatakse olemasolevana.

### **3.5.5. Soojavarustus**

Planeeringualal välja ehitatud kaugküttetorustiku lahendused säilitatakse olemasolevatena. Ala on vastavalt Tartu linna üldplaneeringule kaugküttepiirkond ning kütte lahendus peab vastama rekonstrueerimise hetkel kehtivale regulatsioonile.

Kruntidel Pos 1 ja Pos 2 asuvad hooned on lokaalsel ahiküttel. Kütteviis säilitatakse. Lossi tn 40 on hetkel gaasiküttel, kütteviis säilitatakse. Tähetornil ja Struve majal on eraldi gaasiühendused, Tõllakuuri köetakse Struve maja katlamajast.



### 3.5.6. Gaas

Planeeringuala hoonete varustamine maagaasiga oleks põhimõtteliselt võimalik Lossi tn 36 juures olemasolevast AS Eesti Gaasile kuuluvast A-kategooria jaotustorustikust. Kuid praegusel hetkel hoonetes gaasi ei kasutata ja olukorra muutumist ei ole ette nähtud. Plaanide muutumise korral ei hakata gaasi kasutama hoonete kütmiseks.

### 3.5.7. Välisvalgustus

Välisvalgustusprojektiga tuleb lahendada Vana Anatoomikumi hoonete illumineerimine kohtvalgustitega ja krundi avaliku ruumi valgustamine. Valgustuskontseptsioon tuleb välja töötada vastavalt Tartu Toomemäe heakorrastamise eelprojektile.

## 3.6. Haljastuse ja pargikujunduse põhimõtted. Piirded. Avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatised.<sup>1</sup>

Toomemäe pargi ruumiline struktuur on määratletud bastionide spetsiifkast tuleneva reljeefi ja J.W.Krause kavandite järgi rajatud hoonestuse ja pargiruumiga. Pargiteede võrgustiku areng ja taastamine on eelnevalt koostatud projektidega määratud lähtuvalt 19.sajandi keskpaigaks välja kujunenud teedevõrgust.

Tartu Toomemäe heakorrastamise eelprojektis (koostaja OÜ Kivisilla, töö nr 01/2006) antud raieteplaani koostamisel on aluseks võetud järgmised lähtepunktid:

- 1) anda nõlvadel kasvavatele väärtuslikele puudele rohkem valgust ja tagada bastionide muldkehade parem eksponeeritus;
- 2) vabastada platool kasvavate ilusamate ja suuremate puude võrad;
- 3) taastada päikesele avatud alad – pargilagendikud;
- 4) likvideerida ohtlikud, kuivanud või muidu tugevalt kahjustunud puud;
- 5) likvideerida hooneid kahjustavad või ohustavad puud ja avada vaateid hoonetele;
- 6) taastada pargialleede süsteem;
- 7) vähendada isetekkelise kõrghaljastuse osakaalu.

Detailplaneeringu joonistele kantud lahendused pargi haljastuse ja heakorra kohta on antud vastavalt Toomemäe üldplaneeringule ja OÜ Kivisilla töö nr 01/2006 põhimõtetele. Juhul, kui detailplaneeringu alal olevat Toomemäe parki soovitakse täiendavalt projekteerida, jäävad selle aluseks Toomemäe üldplaneeringus sätestatud tingimused. Kui soovitakse OÜ Kivisilla tööd uute projektidega muuta või täiendada, ei sea käesolev detailplaneering sellele keeldu.

Koostöös ala valitseja ja krundiomanikuga ning omavalitsuse nõusolekul võib ajutisi ja/või väike-rajatisi (nt ürituste telgid, pingid, varjualused) paigaldada kogu planeeringualale.

---

<sup>1</sup> Peatüki koostamiseks on kasutatud tekstilõike Toomemäe üldplaneeringust ja Tartu Toomemäe heakorrastamise eelprojektist.

Toomemäe kultuur-looduslik kooslus on väärtuslik ja kuulub säilitamisele (pinnavormid, monument, ajaloolised keldrid, Vana Anatoomikumi esine pargiala). Elementide eksponeerimine tuleb lahendada igakordse konkreetse (haljastus)projektiga. Projekteerimisel pidada silmas, et kujunduskontseptsioon suhestuks olemasoleva linnamaastikuga, pargiga. Vältida tuleb kitši ja ajaloolise illusiooni tekitamist, kuid kaasaegne disain tuleb siiski keskkonda sisestada tundlikult.

Lossi tn 38 esiväljak on Toomemäe üldplaneeringuga määratud loengute, vabaõhukontsertide- ja etenduste läbiviimise kohaks. Pingid jm atribuutika peavad olema teisaldatavad, kohti peab olema kuni 200-le pealtvaatajale. Olemasolevad pingid Fr.R.Faehlmanni kuju juures tuleb säilitada. Vabaõhuetenduste koha kujunduskontseptsiooni väljatöötamiseks tuleb korraldada avalik või kutsutud arhitektuuri-maastikuarhitektuuri võistlus. Ala kujundamine tuleb igas etapis (tingimuste koostamine, žürii, lõplik lahendus) kooskõlastada linnaarhitektiga. Vabaõhuetenduste ala ja Fr.R.Faehlmanni plats tuleb omavahel paremini siduda ja võimaldada jalakäijatele vabam liikumine ühelt tasandilt teisele (selleks võib projektidega kavandada nt treppe). Võimalikud pinnakatted, ühendusteel, trepid jms lahendatakse maastikuarhitektuuri võistluse järgselt kujundusprojektiga.

Toomemäe üldplaneering ja planeeringu lähtetingimused sätestavad vajaduse näha ette täiendav jalgtee Vana Anatoomikumi ja Lossi tn 36 hoonete vahelt juurdepääsuks Kuradisillale ja ajaloolisele nõlvateele. Toomemäe üldplaneeringus on ette nähtud lammutada üks elamutest, mis tänase päeva seisuga säilitatakse ja lahti krunditakse. Kuna kõnnitee peaks kulgema majast vabanenud alal, ei ole seda võimalik tekitada üldplaneeringus näidatud viisil. Ühenduse loomiseks nõlvateega on planeeringus näidatud koht, kuhu tuleb rajada trepistik. Trepistik laskub suunaga Lossi tänava poole.

Pos 1 ja Pos 2 kruntide sissesõiduteele ei ole lubatud paigaldada tõkkepuud ega kruntidele piirdeid (ei välis-ega sisepiirile). Kruntide piiramiseks väljastpoolt on soovitatav kasutada hekke, mis ei ole kõrgemad kui 1,5 m.

Lossi tn 36 hoone esise parkla ja haljasala piirile tuleb rajada põhijoonisel näidatud pikkuses madal hekk kõrgusega 0,7 m (liik määrata koostöös linnavalitsuse haljastusspetsialistiga, kaaluda tasuks tuhkpuid, harilikku pukspuid, enelavorme, näärelehise roosi ja ebajasmiini madalaid vorme). Lahendus tuleb lõplikult anda koos Lossi tn 38 haljastusprojektiga.

Samal krundil asuvate garaažide tagune haljasala on ette nähtud põhijoonisel antud ulatuses laus-haljastada madalate põõsastega (kaaluda nt ebajasmiini madalaid sorte).

Olemasolevate ja säilitamisväärsede puude juurestiku kaitseks tuleb paigaldada murukärjed, mille paigaldamine ja täpsed asukohad tuleb lahendada konkreetse tööprojektiga, mis tuleb täiendavalt kooskõlastada Keskkonnaametiga.

J.Liivi tänava poolsele alale kurtiinvallile on allee võimalikus mahus rajatud.

### 3.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed, tuleb koguda kruntide piires kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

Prügikonteinerid tuleb varjestada variseintega (kasutada kooskõlastatud originaalprojekte).

### 3.8. Servituutide vajadus

VALITSEV KINNISASI	TEENIV KINNISASI	SERVITUUDI SISU
Pos 1	Pos 2	Servituut võimaldab kinnistu Pos 1 valdajatel kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 4 näidatud ulatuses sissesõiduteed, parkimiskohti ja puukuuri.
Pos 2	Pos 1	Servituut võimaldab kinnistu Pos 2 valdajatel kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 4 näidatud ulatuses sissesõiduteed, parkimiskohti ja puukuuri.
Pos 1, Pos 2	Lossi 38	Servituut võimaldab kinnistute Pos 1 ja Pos 2 valdajatel kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 4 näidatud ulatuses juurdepääsuteed.
avalikkus	Lossi tn 36	Servituut võimaldab avalikult kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 4 näidatud ulatuses juurdepääsuteed. Juurdepääsu korraldamise töötab välja Tartu Ülikool.
Pos 1, Pos 2	Lossi tn 38	Servituut võimaldab kinnistute Pos 1 ja Pos 2 valdajatel kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 4 näidatud ulatuses teed.
Pos 1, Pos 2	Lossi tn 38	Servituut võimaldab kinnistute Pos 1 ja Pos 2 valdajatel kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 5 näidatud ulatuses tehnovõrkude koridori.
Pos 1	Pos 2, Lossi tn 38	Servituut võimaldab kinnistu Pos 1 valdajatel kasutada sihtotstarbeliselt joonisel nr 5 näidatud ulatuses tehnovõrkude koridori.

### 3.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- \_ hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- \_ selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- \_ erineva kasutusega alade selgepiiriline tsoneerimine.

Projekteerimisel ja hilisemal väljaehitamisel tuleks arvestada veel täiendavalt järgnevaga:

- \_ jälgitavus (video- ja naabrivalve, läbipaistev pargiala);
- \_ atraktiivsed materjalid, värvid;
- \_ kvaliteetsete ja vastupidavate materjalide kasutamine (välimööbel, valgustid).

### 3.10. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi igakordsete omanike poolt.

### 3.11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

Vabaõhuetenduste koht Anatoomikumi ees ehitatakse välja vastavalt kokkulepetele krundi valdaja, asjast huvitatud poole ja Tartu linna vahel.

Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul või vastavalt kokkulepetele omavalitsusega.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele.

Kaevetöid tohib planeeringualal teostada ainult arheoloogilise järeelvalve all, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus.

Planeeringuga kavandatav parklat piirav hekk (Lossi tn 36 ees) peab olema rajatud Lossi tn 38 hoone rekonstrueerimistööde lõpuks Lossi tn 38 krundi omaniku poolt.

Sujuvaks inimeste liikumise suunamiseks ja mugavaks kulgemiseks tuleks kindlasti lahendada ka Toomemäe ühtse graafilise identiteedi küsimus – see hõlmab viidasüsteemi, linnamööblit, jalgradade kvaliteeti, avaliku ruumi teenuseid jne. Kõik need küsimused tuleb läbi kaaluda ja lahendused leida erinevates edasistes projektides, mis Toomemäel koostama asutakse. Hetkel on Tartu Linnavalitsuses koostamisel Toomemäe arengukava, mis kõiki neid teemasid põhjalikult käsitleb ja kõikides edasistes projektides ja planeeringutes tuleb selle töö lõpptulemusena (oktoober 2015) koostatav põhjalik töö aluseks võtta.

## 4. Kooskõlastused

Lõuna-Eesti Päästkeskus - põhijoonisel

Muinsuskaitseamet – põhijoonisel

Keskkonnaamet - põhijoonisel

## 5. Koostöö

Elektrilevi OÜ - lisades

AS Tartu Veevärk – skaneeritult tehnovõrkude joonisel

AS Fortum Tartu – skaneeritult tehnovõrkude joonisel

AS Gaasivõrgud - lisades

AS Elion - lisades

## 6. Joonised

- 6.1. Situatsiooniskeem
- 6.2. Olemasolev olukord
- 6.3. Planeeringuala linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed
- 6.4. Põhijoonis
- 6.5. Tehnovõrkude joonis