

SISUKORD

SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	2
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	2
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	3
5	Planeerimise lahendus	3
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	3
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	4
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
5.6	Ehitistevahelised kujad	6
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	7
5.8	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	8
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	9
5.10	Servituutide vajaduse määramine	9
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	10
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	10
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	10
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	11A

JOONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis

Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis M 1:2000

Kaart 1 - Olemasolev olukord M 1:500

Kaart 2 - Põhikaart M 1:500

Kaart 3 - Tehnovõrgud M 1:500

Kaart 4 - Maakasutus ja kitsendused M 1:500

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 17.07.2008. a korraldusega nr 834.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Pepleri tn 1 krundil olemasoleva hoone lammutamiseks ja uue lasteaia püstitamiseks ning Pepleri tn 1a krundile Tartu Maarja kiriku hoone taastamiseks.

Pepleri tn 1 krundi omanik on Tartu linn ja Pepleri 1a krundi omanik on Eesti Evangeelse Luterliku Kiriku Tartu Maarja Kogudus.

2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Olemasolev geodeetiline alusplaan.

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- Sotsiaalministri 25. oktoobri 1999. a määrus nr 64 " Koolieelse lasteasutuse tervisekaitse-, tervise edendamise, päevakava koostamise ja toitlustamise nõuded"
- osaühingu Marksi Projekt poolt septembris 2008.a koostatud "Muinsuskaitse eritingimused Tartus Pepleri 1 ja 1a kruntidele detailplaneeringu koostamiseks".

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Tartu Maamöödubüroo OÜ poolt 2008. a juulis mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. TMB-24/2008.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Kesklinna linnaosas Tiigi, Pepleri ja J.Kuperjanovi tänavate vahelisel maa-alal. Planeeritav ala asub keslinna arheoloogilises miljööpiirkonnas. Pepleri tn 1 ja 1a kruntidel paikneb Eesti Maaülikooli endine galeriiühendusega spordihoone. Pepleri tn 1 krundi suurus on 3913 m² ja Pepleri tn 1a krundi suurus on 1812m². Kruntide sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa.

Spordihoone küllastajate parkimine toimub J.Kuperjanovi tänaval ja Pepleri 1 krundil asuvas sisehoovis.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 1*.

4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Kesklinna linnaosas. Planeeritavat ala ümbritsevad J.Kuperjanovi, Pepleri ja Tiigi tänavad ning planeeringuala suhtes üle tänavate asuvad valdavalt nelja-ja viie korruselised korterelamud. Linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala kruntide juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete maa ning puhke-ja virgestusrajatiste maa. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Planeeringu koostamiseks koostatud muinsuskaitse eritingimused näevad ette Pepleri tn 1 ja 1a kruntide vahelise piiri muutmist, et tagada kiriku paremat vaadeldavust ning luua puhvertsoon taastatava kirikuhoone ning planeeritava lasteaia vahele. Planeeringuga nähakse ette Pepleri tn 1 ja 1a hoonete vahele heki istutamine kiriku seinast kaugemale. Nimetatud lahendus tagab võimaluse liikuda ümber kiriku ning loob puhvertsooni kiriku ja lasteaia vahele. Kruntide

sihtotstarvete muutmist planeering ette ei näe. Planeeringuga nähakse ette Pepleri tn 1 lasteaia krundi lääne poolse piiri nihutamine jättes autotranspordiga ja jalakäijatele liikumiseks vajaliku maa. Piiride muutmise tulemusel suureneb Pepleri tn 1 krunt 4145m²-ni.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (*kaart 2*.)

Pepleri tn 1 krundile kavandatav lasteaia hoone projekteerimisel tuleb arvestada planeeringu koostamiseks OÜ Marksi Projekt poolt septembris 2008 koostatud muinsuskaitse eritingimusi (T-055-08).

Kavandatav lasteaia hoone on madalam kui ümbritsevad ehitised ning Pepleri tn 1 krundi ehitusalune pindala on piirkonna ehitustihedusega harmoneeruv.

Kavandatav lasteaed on ette nähtud kuni 104 lapsele.

5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusala on seotud krundi piiridega. Lasteaia hoonestusala määramisel on arvestatud muinsuskaitse eritingimusi ning väljakujunenud ümbritsevat olukorda. Olemasolev säiliv hoonestus ja uushoonestusala on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduslikud muudatused on planeeringuga kavandatud J.Kuperjanovi tänava äärse parkla osas. Arvestades olemasolevat suurt parkimisvajadust Pepleri tänava äärses parklas nähakse planeeringuga ette parkimislahenduse muutmine nii, et tekiks täiendavad lisaparkimiskohad planeeritavale lasteaiale ja taastatavale kirikule.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus lasteaia hoonele 10 kohta s.o. 1 parkimiskoht 300 m² hoone brutopinna kohta ja kirikule 11 kohta. Parkimine on lahendatud J.Kuperjanovi tänava ääres avaliku 21-kohalise parklana. Juurdepääs parklale toimub Kuperjanovi tänavalt. Parkla sadevee kogumisel tuleb kasutada õli –ja liivapüüdnureid. Parklas parkimiseks tuleb liiklusmärkidega seada parkimisaja piirang kuni 2 tundi.

Säilib kahesuunaline liiklus J.Kuperjanovi, Pepleri ja Tiigi tänavatel. Planeeringuga nähakse ette perspektiivse jalgrattatee asukoht Tiigi tänavale vastavalt Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu “Jalgrattateede arenguskeemile”.

J.Kuperjanovi tn 2 ja 4 hoonete ning Pepleri tn 1 krundi vahelisele teele rajatakse lasteaia teenindusautodele juurdepääsuks kahesuunaline juurdepääsutee. Vältimaks nimetatud juurdepääsu kasutamist lasteaia külastajate autotranspordile tuleb paigaldada vastavad liiklusmärgid. Pepleri tn 1 krundi läänepoolsest väravast kuni J.Kuperjanovi tänavani nimetatud juurdepääsu teel sõidukite liiklemine lubatud ei ole. Pepleri tn 1 krundile on ette nähtud ka soovitatav asukoht jalgratate parklaks - kokku kuni 10 jalgrattale.

Juurdepääsud Pepleri tn 1 krundile on jalakäijatele lahendatud J.Kuperjanovi ja Tiigi tänavatelt ning J.Kuperjanovi tn 2 ja 4 hoonete poolset teelt. Pepleri tn 1a krundile juurdepääsu sõiduautodega ette nähtud ei ole. Lisaks on planeeringuga ette nähtud jalakäijatele liikumistee kiriku ja lasteaia vahelisel maa-alale.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuga nähakse ette Pepleri tn 1 krundil asuva kolme kase likvideerimine, mis jäävad planeeritud uushoonestusalale. Pepleri tn 1 krundil asuv ja planeeritud uushoonestusalal asuv üksik puu tuleks hoone arhitektuursest lahendusest tingituna võimaluse korral säilitada. Likvideeritavad puud on soovitatav asendada uue kõrghaljastusega krundil. Uute puude asukoht määratakse haljastusprojektiga. Kiriku ja lasteaia kruntide eraldamiseks nähakse ette madala põetava heki istutamine. Madala põetava heki istutamine nähakse ette ka lasteaia krundi Tiigi tänava poolsesse külge. Pepleri tn 1a krundil Pepleri tänava ääres paiknevad puuderida on ette nähtud kärpida ja kaks Tiigi ja Pepleri tänavate ristmiku läheduses asuvat puud likvideerida. Hoonete ehitusprojektide koostamisel on vajalik koostada haljastusprojekt.

Krundisiseste jalgteede katematerjal lahendatakse haljastusprojektiga.

Pepleri tn 1 krunt on ette nähtud piirata piirdeaiaga. Pepleri tn 1a krundi piiramist tänavapoolsetest külgedest planeering ette ei näe. Piirete paigutus on graafiliselt esitatud põhikaardil (*kaart 2*).

5.6 Ehitistevahelised kujud

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on Pepleri tn 1 ja 1a ehitiste minimaalseteks tulepüsivusklassideks TP-1 (*kaart 2*).

5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeringuga nähakse ette taastatavale kirikule ja planeeritavale lasteaiale eraldi võrguühenduste loomine.

Lasteaia tehnovõrgud:

- 5.7.1 Veevarustus. Säilib veetorustik olemasolevas asukohas, kuid see on ette nähtud rekonstrueerida ja suunata krundi siseselt ümber planeeritavasse lasteaeda.
- 5.7.2 Kanalisatsioon. Säilib olemasolev kanalisatsioonitorustik, mis on ette nähtud rekonstrueerida.
- 5.7.3 Side. Säilib olemasolev spordihoonesse suunduv sidekaabel.
- 5.7.4 Küttetorustik. Säilib olemasolev küttetorustik.
- 5.7.5 Sademevesi. Krundilt koguneva sademevee kogumiseks on planeeritud uus sademevee torustik, mis juhitakse Tiigi tänavale kavandatavasse lahkvoolsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kuni nimetatud sademeveetorustiku valmimiseni tuleb krundil kogunevate sademevete kanaliseerimiseks kasutada ajutisi lahendusi, mille osas lepatakse kokku AS-iga Tartu Veevärk.
- 5.7.6 Elektrivarustus. Krundi piirile J.Kuperjanovi 2 hoone poolsesse külge paigaldatakse uus liitumiskilp. Elektriga varustamine toimub maakaabliga, mis kulgeb Tiigi tn 17a krundil paiknevast alajaamast kuni planeeritava Pepleri tn 1 liitumiskilbini.

Taastatava kiriku tehnovõrgud:

- 5.7.7 Veevarustus. Kirikule kavandatakse uus veetorustik Tiigi tänava veetorust.
- 5.7.8 Kanalisatsioon. Säilib olemasolev kanalisatsioonitorustik, mis on ette nähtud rekonstrueerida.
- 5.7.9 Side. Planeeringuga nähakse ette uus sideühendus Tiigi tänava sidekaablist.

5.7.10 Küttetorustik. Planeeritakse uus küttetorustik Pepleri tn 3 krundil asuvast torustikust kuni taastatava kirikuni.

5.7.11 Sademevesi. Krundilt koguneva sademevee kogumiseks on planeeritud uus sademevee torustik, mis juhatakse Tiigi tänavale kavandatavasse lahkvoolsesse sademevee kanalisatsioonitorustikku. Kuni nimetatud sademeveetorustiku valmimiseni tuleb krundil kogunevate sademevete kanaliseerimiseks kasutada ajutisi lahendusi, mille osas lepatakse kokku AS-iga Tartu Veevärk.

5.7.12 Elektrivarustus. Pepleri tn 1a krundile paigaldatakse uus liitumiskilp. Elektriga varustamine toimub maakaabliga, mis kulgeb Tiigi tn 17a krundil paiknevast alajaamast kuni planeeritava Pepleri tn 1a liitumiskilbini.

Pepleri tn 1 ja 1a kruntide valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega. J.Kuperjanovi tn parkla valgustus lahendatakse parkla ümberehitusprojektiga. Kuperjanovi tn 2 ja 4 hoonete ning Pepleri tn 1 lasteaia krundi vahelise teelõigu valgustus lahendatakse välisvalguste projektiga ning vajalik välisvalgustuse toide võetakse Tiigi tänavalt asuvast valgustuspostist.

5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid keskkonna seisukohalt olulisi rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhikaardil (*kaart 2*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt. Säilitatakse piirkonda seni teenindanud pakendikogumiskonteiner, mille uueks tinglikuks asukohaks on planeeringuga kavandatud parkla J.Kuperjanovi tänava ääres.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uusehitise arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja olemasolevat hoonet arvestav. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (*kaart 2*). Lasteaia hoonele parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Kavandatava lasteaia ventilatsiooniseadmed peavad mahutama hoone mahtu.

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Lasteaia projekteerimisel tuleb arvestada OÜ Marksi Projekt poolt septembris 2008.a koostatud muinsuskaitse eritingimustes antud nõuetega:

- 1) lasteaia hoone harja kõrgus ei tohi ületada kiriku räästa kõrgust;
- 2) lasteaia välisviimistluses võib kasutada puitu, krohvi, looduslikku kivi, tellist, klaasi jt väärrikaid materjale;
- 3) katusekatte materjalina kasutada kirikuhoone katusekattega harmoneeruvat kattematerjali. Mitte kasutada imiteerivaid materjale.

5.10 Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse seadmine on ette nähtud Pepleri tn 1a kirikuhoonele rajatavale kütetorustikule, mis asub osaliselt Pepleri tn 3 krundil. Planeeritava lasteaia ja kiriku elektriga varustamiseks on planeeringuga elektrikaablile ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine J.Kuperjanovi tn 4 krundile.

Pepleri tn 1a kiriku esise ja lasteaia ning parkla vahelise maa-ala osas näeb planeering ette maa-ala määramise avalikuks kasutamiseks. Avalikult kasutamiseks nähakse servituudilepinguga ette ka kiriku ja lasteaia vahele planeeritud jalgteela. Avalikuks kasutamiseks kavandatud maa-ala ulatus on graafiliselt nähtav *kaardil 4*.

5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustus);
- krundile sissepääsu piiramine;
- territoriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid kuid vastupidavaid arhitektuurielemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala asub Tartu linna arheoloogilises miljööpiirkonnas. Pepleri tn 1a taastatav kirikuhoone on riiklik arhitektuurimälestis nr 7032, mille kaitsevöönd on 50m. Riikliku arhitektuurimälestise kaitsevööndisse lasteaiahoone planeerimiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused (OÜ Marksi Projekt töö nr T-055-08)

5.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide ning haljastusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb

tagada, et ehitatav hoone ja kruntidele rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Kruntide haljastuse lahendamiseks koostatakse eraldi haljastusprojekt, mis realiseeritakse koos planeeringuga kavandatud lasteaia püstitamisega ja kiriku taastamisega.

6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartu LV AEO
Tartu LV LMO
Lõuna Eesti Päästkeskus
Tartu Tervisekaitsetalitus
Tartu Veevärk
Tartu Keskkatlamaja

