

Eesti Veeprojekt OÜ  
Pikk 12, 51009 Tartu  
veeprojekt@veeprojekt.ee  
Reg nr 10913769  
Tel 7 409 361  
Faks 7 409 367

EK109137690001	17.03.2003
EP109137690001	17.03.2003
MP0068-00	29.06.2004
531MA MM002211 EEG000015	09.09.2004
ISO 9001:2001	29.06.2004

## TARTU LINN

### RAEKOJA PLATSI, KOMPANII, MUNGA, VABADUSE PST JA MAGISTRI TÄNAVATEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERING

TARTU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA; REG NR 27006  
ELAMU TARTUS RAEKOJA PL 18, 1793. A; REG NR 6905  
PANGAHOONE TARTUS RAEKOJA PL 20, 1876-1878. A ; REG NR 6906

## 1. KÖIDE - PLANEERING

Juhataja:

**Toomas Kooskora**

Projektijuht:

**Rutt Sööt**

Diplomi nr MD 000456

Maastikuarhitekt-planeerija:

**Birgit Viotti**

Diplomi nr LD 000855

Töö nr: **13-08**

Planeeringu koostamisest huvitatud

isik: **Tartu Linnavalitsus**

Esindaja: **Jaanika Koppel**

E-kiri: Jaanika.Koppel@raad.tartu.ee

Tel: 736 1259

**TARTU 2009**

# SISUKORD

<b>A - SELETUSKIRI</b>	<b>4</b>
<b>1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</b>	<b>4</b>
<b>2 Olemasoleva olukorra iseloomustus</b>	<b>6</b>
<b>3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>10</b>
<b>4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine</b>	<b>11</b>
<b>5 Kruntide ehitusõigus</b>	<b>12</b>
<b>6 Krundi hoonestusala piiritlemine</b>	<b>12</b>
<b>7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</b>	<b>13</b>
<b>8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted</b>	<b>14</b>
<b>9 Ehitistevahelised kujad</b>	<b>15</b>
<b>10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad</b>	<b>15</b>
10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon	15
10.2 Sooja- ja gaasivarustus	17
10.3 Sidevarustus	18
10.4 Elektrivarustus	19
<b>11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs</b>	<b>19</b>
<b>12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</b>	<b>20</b>
<b>13 Servituutide vajaduse määramine</b>	<b>20</b>
<b>14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</b>	<b>21</b>
<b>15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus</b>	<b>22</b>

<b>16</b>	<b><i>Planeeringu elluviimise võimalused</i></b>	<b>22</b>
<b>B -</b>	<b>KOOSTÖÖ NING KOOSKÖLASTUSED</b>	<b>23</b>
	<i>Koostöö ning kooskõlastused</i>	<b>24</b>
<b>C -</b>	<b>KAARDID</b>	<b>25</b>
	<i>Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5 000</i>	
	<i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	
	<i>Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2 000</i>	
	<i>Kaart 4: Põhikaart, M 1:500</i>	
	<i>Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:250</i>	
	<i>Kaart 6: Vaated</i>	

## A - SELETUSKIRI

### 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 26.06.2008. a otsus nr 400 „Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Tartu Linnaraamatukogu ja Tartu Kunstimuseumi ühise hoone rajamiseks.

**Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:**

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud *Tartu linna üldplaneering*;

Tartu Linnavolikogu 28.09.2006. a määrusega nr 40 kehtestatud *Tartu linna ehitusmäärus*;

Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrusega nr 27 Lisa 5 kehtestatud *Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded*.

OÜ ARC Projekt poolt 2008. a juulis koostatud Muinsuskaitse eritingimused Vabaduse pst - Gildi - Magistri tn vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks (töö nr 2008-048).

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuse poolt esitatud geodeetilise arhiivi andmeid täpsusastmega M 1:500, koordinaadid L-est97 süsteemis. Alusplaanil on kasutatud järgnevaid alusmaterjale: Tinter Projekt OÜ töö nr 452-07-geo; A&O Maamöödubüroo OÜ töö nr 289\_06; Geodeesia OÜ töö nr GE-89; Alt & Ülevalt OÜ töö nr T-243/07; WEW OÜ töö nr geo-383/384-05; Omandi OÜ töö nr geo2793. Lisaks on kasutatud OÜ GPK Partnerid tööd nr T-231-08 (Küütri, Kompanii ja Gildi tn sadeveetorustiku teostusjoonis).

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

**Vabaduse pst 8** - kü tunnus: 79507:013:0001; maakasutuse sihtotstarve:  
100% üldkasutatav maa; pindala: 3 536 m<sup>2</sup>;

**Gildi tänav 9T** - kü tunnus: 79507:016:0006; maakasutuse sihtotstarve:  
100% transpordimaa; pindala: 574 m<sup>2</sup>;

**Kompanii tn 3,5** - kü tunnus: 79507:016:0003; maakasutuse sihtotstarve:  
100% ühiskondlike ehitiste maa; pindala: 1 864 m<sup>2</sup>;

**Kompanii tn 1c** - kü tunnus: 79507:016:0001; maakasutuse sihtotstarve:  
10% elamumaa, 20% ärimaa, 70% ühiskondlike ehitiste maa; pindala: 351  
m<sup>2</sup>;

**Raekoja plats 18** - kü tunnus: 79507:016:0002; maakasutuse sihtotstarve:  
20% ärimaa, 80% ühiskondlike ehitiste maa; pindala: 345 m<sup>2</sup>;

**Magistri tänav 1T** - kü tunnus: 79507:016:0007; maakasutuse sihtotstarve:  
100% transpordimaa; pindala: 1 665 m<sup>2</sup>;

**Vabaduse pst 3T // 6** - kü tunnus: 79507:003:0003; maakasutuse  
sihtotstarve: 100% transpordimaa; planeeringus käsitletava ala suurus: 4  
553 m<sup>2</sup>;

**Vabaduse pst 5** - kü tunnus: 79507:003:0002, maakasutuse sihtotstarve:  
100% üldkasutatav maa; planeeringus käsitletava ala suurus: 463 m<sup>2</sup>;

**Munga tänav 5T** - kü tunnus: 79507:012:0005; maakasutuse sihtotstarve:  
100% transpordimaa; planeeringus käsitletava ala suurus: 530 m<sup>2</sup>;

**Vabaduse pst 4** - kü tunnus: 79507:016:0004 ; maakasutuse sihtotstarve:  
100% üldkasutatav maa; planeeringus käsitletava ala suurus: 9 m<sup>2</sup>;

**Reformimata riigimaa** - planeeringus käsitletava ala suurus: 953 m<sup>2</sup>;

**Raekoja plats** - kü tunnus: 79507:024:0001; maakasutuse sihtotstarve: 85%  
üldkasutatav maa, 15% ühiskondlike ehitiste maa; planeeringus käsitletava  
ala suurus: 20 m<sup>2</sup>;

Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering  
Töö nr 10-08

**Vabaduse puiestee 1T** - kü tunnus: 79507:027:0002; maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa; planeeringus käsitletava ala suurus: 11 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 6 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

## 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Tartu linnas Kesklinna linnaosas Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala ning osaliselt eelmainitud tänavate maa-ala. Planeeringuala suuruseks on 14 874 m<sup>2</sup>.



Foto 1 ja 2: Vaade planeeritavale alale Raekoja platsilt ja Munga tn-lt

Planeeritava ala asukoht on näidatud *Situatsiooniskeemil* (vt kaart nr 1).

Planeeritava ala põhjapoolse kolmandiku moodustab sümmeetrilise põhiplaaniaga Politseipark. Sümmeetriatelg on risti Vabaduse pst-ga, juurdepääsud parki asuvad Munga ja Gildi tänavatel ning Munga ja Gildi tänavate ristumiskohtadel Kompanii tänavaga. Maa-ala keskosas paiknevaid platse ning parki läbivaid jalgteid ääristavad lehtpõõsahekid. Pargi Munga tn poolsesse ossa on paigaldatud 2008. aasta sügisel Peeter Põllu ausammas.



Foto 3 ja 4: Vaated Politseipargile Munga ja Kompanii ning Gildi ja Kompanii tänavate nurgalt

Kompanii ja Magistri tänavate vahelisel alal asuvad olemasolevad Tartu Oskar Lutsu nimelise Linnaraamatukogu ja Tartu Kunstimuuseumi 3- ja 4-korruselised hooned. Hoonete fassaadid moodustavad piki Magistri tänavat ühtse tänavafrondi, raamatukogu ja muuseumi peasissepääsud jäävad Kompanii tänavale. Olemasolevad jalakäijate juurdepääsud hoonetele on toodud *Olemasoleva olukorra* kaardil (vt kaart nr 2).



Foto 5 ja 6: Vaated Kunstimuuseumi ja Linnaraamatukogu hoonetele Magistri tänavalt ja Vabaduse pst-lt

Kõik planeeritavale alale jäävad hooned on kantud Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse, Kultuurimälestiste riiklikusse registrisse on arhitektuurimälestisena kantud Raekoja plats 18 kinnistul asuv 1793. aastast pärit elamu (reg nr 6905).

Piki Magistri tänavat kulgevate olemasolevate hoonete vundamentide jõepoolne serv on rajatud keskaegsele linnamüürile, mis vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleks jätta puutumata.



Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27006), mille eesmärk vastavalt Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele on vanalinnale omaste, ajalooliselt väljakujunenud tänavate ja kinnistute struktuuri, samuti maastiku- ja pinnavormide, haljastuse ning miljöölise eripära säilitamine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala arheoloogilises miljööpiirkonnas, vanalinna muinsuskaitsealal, mille eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

Planeeringualale jäävad mälestised on vaadeldavad *Olemasoleva olukorra* kaardil (vt kaart nr 2).

Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse pst vahelisel alal paikneb autoparkla, mis on liigendatud kõnniteede ja haljasribadega. Parkla piirneb kolmest küljest kõnniteega. Mainitud parklale on juurdepääs Magistri tänavalt, kuhu omakorda pääseb nii Vabaduse pst-lt kui ka Gildi tn-lt. Lisaks parkimisalale, on võimalik autosid parkida kõikide planeeringualaga külgnevate tänavate äärde.



Foto 7 ja 8: Vaated Vabaduse pst-le ja Gildi tn-le





Foto 9 ja 10: Vaated Magistri tn juurdepääsudele Vabaduse pst-lt ja Gildi tn-lt.

Planeeringuala on otseselt seotud viie tänavaga, millest kaks (Magistri ja Gildi tn) läbivad planeeringuala. Maa-alal paiknevate hooneteni on võimalik mootorsõidukiga pääseda Magistri, Kompanii ja Gildi tänavatelt.

Vabaduse pst, Magistri ja Kompanii tänavad on kahe-suunalise, Gildi ja Munga tänavad ühe-suunalise liiklusega.

Planeeringualal Gildi ja Kompanii tn nurgal Politseipargis ning Linnaraamatukogu peasissepääsu juures asuvad olemasolevad jalgrattaparklad. Politseipargi nurgal asuv parkla mahutab 10 jalgratast, Linnaraamatukogu hoovis paiknev jalgrattaparkla 12 ratast.

Planeeritav ala on igast suunast jakäijatele kergesti ligipääsetav.

Olemasolevat liikluskorraldust, jalgrattaparklate asukohta ning jakäijate peamisi liikumissuundasid maa-alal kajastab *Olemasoleva olukorra* kaart (vt kaart nr 2).

Planeeritava maa-ala haljastuse moodustavad peamiselt Politseiparki ääristavad lehtpuud ning pargis kasvavad lehtpõõsahekid. Linnaraamatukogu Kompanii tn poolse sissepääsu juures paiknevad mõned okaspuud ja lehtpõõsad, Vabaduse pst äärde jääb pärnaallee.

Absoluutkõrgused jäävad planeeritaval alal vahemikku 34,41-36,55 m, maapind langeb laugelt Emajõe suunas.

Olemasolevatest tehovõrkudest paiknevad maa-alal elektri- ja sidekaablid, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorud ning gaasi- ja kaugküttetorud. Kompanii tn 5 hoone Magistri tänava poolsesse ossa jääb

„Raamatu“ 10/0,4 kV trafoalajaam (nr 162). Planeeringuala vahetus läheduses, ajaloolises bensiinjaama hoones, paikneb Kivisilla 0,4 kV alajaam.

### 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu vanalinnas, mille hoonestusele on valdavalt omane klassitsistlik arhitektuur. Hoonetes on vanalinnale iseloomulikult põimunud meelelahutus-, toidlustus-, kultuuri-, sotsiaal- jm asutused ning elamispinnad. Kontaktvööndisse jäävad peamiselt 3-4- korruselised kivimajad, leidub ka 1- ja 2-korruselisi hooneid.



Foto 11 ja 12: Vaated kontaktvööndis paiknevatele Munga ja Kүүtri tn-le.

Planeeritavast alast ida suunda jääb Emajõgi, mis on elupaigaks III kategooria kaitsealusele liigile (laiujurile - *Dytiscus latissimus*).

Emajõe idapoolsel kaldal asuvast Ülejõe pargist ning Kaarsillalt on planeeritav ala suhteliselt hästi vaadeldav.



Foto 13 ja 14: Vaated planeeringualale Kaarsillalt ning Ülejõe pargist.

Kontaktvööndis on nii ühe- kui kahe-suunalisi tänavaid ja suuremaid jalakäijate alasid: Raekoja plats, Küüni tänav. Jalakäijate peamised liikumissuunad on toodud *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil* (vt kaart nr 3).



Foto 15 ja 16: Vaated Küüni tn-le ja Raekoja platsile.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringualasse jääva Vabaduse pst, Gildi ja Magistri tänavate ning Raekoja platsi vahele jääva ala juhtfunktsiooniks määratud kuni 4-korruseliste hoonetega muu ühiskondlike hoonete maa, Politseipargi maa-ala juhtfunktsiooniks üldkasutatavate haljasalade maa.

Lähipiirkonna maakasutusest, hoonestusest, korruselisusest ning seotusest rohealadega annab ülevaate *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaart* (vt kaart nr 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

## 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga nähakse ette olemasoleva 10 338 m<sup>2</sup> suuruse Vabaduse pst 3T // 6 kinnistu jagamine kaheks krundiks positsioonidega nr 1 ja 2. Teisi planeeringuga käsitletavaid krundipiire ei muudeta.

Kruntide planeeritud kasutamise sihtotstarbed on näidatud *Põhikaardil* tabelis *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded* (vt kaart nr 4).

## 5 Kruntide ehitusõigus

Käesolev detailplaneering annab hoonestusõiguse planeeritud krundile positsiooniga nr 1 ning olemasolevatele Magistri 1T ning Kompanii tn 3,5 kinnistutele. Nimetatud kruntidele planeeritud hoonestusalade suurus kokku on 3 978 m<sup>2</sup>.

Andmed planeeritavate kruntide ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhikaardil* asuvas tabelis *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded* (vt kaart nr 4).

## 6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud krundipiirist, seadustest tulenevatest piirangutest, olemasolevast teedevõrgust ning muinsuskaitse eritingimustest.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, peab uue ehitise planeering tagama ajalooliste hoonete fassaadide hea vaadeldavuse.

Võttes arvesse muinsuskaitse eritingimustes toodud nõudeid, on rajatava raamatukogu ja muuseumi ühishoone ning alajaamahoone (Vabaduse pst 4) vaheliseks kauguseks planeeringu järgi 10 m ning uue hoone ja olemasolevate raamatukogu ja kunstimuuseumi hoonete vahele jääva tänava laiuseks 12 m.

Planeeritud hoonestusala ja olemasoleva hoonestuse ühendamisel on hõlmatud kogu 1978. aastal ehitatud hoone Vabaduse pst poolset fassaadi. Magistri tn-lt üle ulatava hooneosa alla on vähemalt esimese korruse ulatuses planeeritud 12 m laiune jalakäijate tunnel, mis tagab Magistri tänava vabalt läbitavuse Gildi tänavalt kuni Raekoja platsini.

Planeering näeb ette hoonestusala Kompanii tn 3, 5 kinnistule Kompanii tänava poolset küljel paikneva väikese eesõue täisehitamiseks. Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on lubatud mainitud eesõu tänavajoonega tasa ehitada.

Planeeritud hoonestusalad on näidatud planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

## 7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Arvestades muinsuskaitse eritingimusi, on Magistri tn planeeritud 12 m laiuse jalakäijate tänavana Gildi tn-st kuni Raekoja platsini. Olemasolev ja planeeritud hoone tuleb omavahel ühendada nii, et vähemalt esimese korruse ulatuses jääks vaba läbipääs ka tänavapuhastustehnikale. Veoautode ja muude teenindavate autode juurdepääs Magistri tänavale on ette nähtud Vabaduse pst-lt. Autode juurdepääsud Raekoja plats 20 ja Vabaduse pst 4 kinnistutele on samuti ette nähtud Vabaduse pst-lt Magistri tn kaudu. Sõiduautode juurdepääs Magistri tn-le ja Raekoja plats 20 ning Vabaduse pst 4 kinnistutele tuleb reguleerida vastavate liiklusmärkide / lubadega. Juurdepääsuala mainitud kruntidele on näidatud graafiliselt *Põhikaardil* (vt joonis nr 4).

Olemasolev Linnaraamatkogu peasissepääs asub Kompanii tänaval. Sissepääs kavandatud hoonele on ette nähtud Magistri tänavalt (vt *Põhikaart*, kaart nr 4). Põhjendatud arhitektuurse terviklahenduse korral võivad jalakäijate juurdepääsualad olla lahendatud erinevalt *Põhikaardil* toodust. Jalakäijate juurdepääs on lubatav ka Vabaduse pst poolt juhul, kui projekteeritakse läbi maja kulgev fuajee.

TABEL 1: PARKIMISKOHTADE ARVUTUS

Ehitis	Parkimisnormatiiv vastavalt	Suletud brutopind (m <sup>2</sup> ) / korterite arv	Parkimiskohtade arv
Olemasolevad Tartu Linnaraamatukogu ja Kunstimuseumi hooned	näitus, muuseum, raamatukogu (1 parkimiskoht / 400 m <sup>2</sup> )*	7 566	19
Planeeritud Tartu Linnaraamatukogu ja Kunstimuseumi ühishoone		8 483	21
Kompanii 3/5 eesõu täisehitus		1 400	4
<b>Kokku</b>		<b>17 449</b>	<b>44</b>

\* Vastavalt EVS 843:2003 tabelis 10.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivid

Olemasolevate ja planeeritud raamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoone parkimine on lahendatud kruntidel Pos 1 ning Magistri tänav 1T maa-aluse 54- kohalise parkla näol. Juurdepääs planeeritud parklasse on kavandatud Gildi tänavalt. Planeeritud maa-alune parkla on osaliselt kavandatud avaliku kasutusega parklaks.

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“.

Liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud graafiliselt *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Linnaraamatukogu Kompanii tn poolse hooviosa täisehitamise korral tuleb seal asuv 12-kohaline jalgrattaparkla teisaldada, Politseipargi nurgas asuv parkla on ette nähtud säilitada. EVS 843:2003 järgi on jalgrataste parkimiskohtade vajadus raamatukogu puhul 15-40 kohta ning muuseumi puhul 5-20 kohta. Planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4) on näidatud teisaldatava / suurendatava (kokku 20 parkimiskohta) jalgrattaparkla tinglik asukoht. Vajadusel on antud asukohas võimalik jalgrattakohti suurendada. Jalgrattaparkla täpne paiknemine tuleb täpsemalt lahendada hooneprojekti raames.

## 8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritaval alal paikneva Politseipargi haljastus ja arhitektuurne kontseptsioon on ette nähtud säilitada olemasolevana. Kompanii tn 3, 5 kinnistul asuvad kaks okaspuud ja mõned põõsad võib väikese eesõue täisehitamise korral likvideerida.

Enne ehituse algust istutatakse (ehitusettevõtja poolt) praegune parklahaljastus ümber teistele linna haljasaladele linna haljastusteenistuse poolt näidatud kohtadesse.

Keelatud on juhtida sademevett naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.



## 9 Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel, milles on kehtestatud hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP1. Tulepüsivusklass määratakse olenevalt hoonete korruselisusest ning kõrgusest vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele.

## 10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Olemasolevad, likvideeritavad ja planeeritud tehnovõrgud ning tehnovõrkude kaitsevööndid on vaadeldavad kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 5). Tehnovõrkude paiknemine tuleb täpsustada vastavate projektidega.

Tehnovõrk	Planeeritud tehnovõrgu vajadus (m)
Elektrikaabel	998
Sidekaabel	166
Veetoru	155
Reovee kanalisatsioonitoru	112
Sademevee kanalisatsioonitoru	488
Gaasitoru	140
Kaugküttetoru	83

### 10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Kompanii 3, 5 ja 1C kinnistutel on planeeringuga ette nähtud säilitada veeühendused Kompanii tänava veetorustikust ning Raekoja plats 18 kinnistul Magistri tänava veetorustikust rajatud veeühendus.

Kuna Vabaduse pst äärde planeeritud uue hoone krundiga külgnevatel tänavatel veetorustik puudub, siis on uue hoone veega varustamiseks kavandatud veetorustik Gildi ja Magistri tänavale. Magistri tänava



Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering  
Töö nr 10-08

veetorustikust on planeeritud linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoone veeühendus.

Magistri tänaval tuleb rekonstrueerida Raekoja platsist kuni Vabaduse pst 4 kinnistuni ulatuv metallveetorustik koos majaühendustega.

Iga kinnistu tuleb veega varustada ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu.

Planeeritava ala tuletõrjeveega varustamiseks on võimalik kasutada olemasolevaid hüdrante Munga ja Kompanii tänavatel ning Raekoja platsil. Kui planeeringualal on tuletõrjeveevajadus (nt sprinklersüsteem), mis eeldab olemasolevatest tänavatorustikest (Kompanii tn De 110, Raekoja plats De 90) suuremaid toruläbimõõte, tuleb Gildi tänavale projekteerida vajaliku läbimõõduga torustik alates Rüütli tn De 160 veemagistraalist.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile, kus sademevee eesvooluks on Emajõgi.

Planeeritud hoonestusala läbivad Gildi tänavalt Vabaduse pst suunas kulgevad sademevee- ja olmekanalisatsiooni kollektorid ning Kompanii 3, 5 kinnistul asuva hoone kanalisatsioonitorustikud. Planeeritud hoonestusalal paikneb olemasoleva parkla sajuveetorustik.

Hoonestusalal asuvad torustikud tuleb ümber tõsta Magistri ja Gildi tänavatele ning Vabaduse pst-le. Kompanii 3, 5 ühendustorustikud tuleb Magistri tänavale planeeritud kanalisatsioonitorustiku külge ümber ühendada. Olmekanalisatsiooni eesvooluks on planeeritud Vabaduse pst reoveekollektor DN 1200. Kompanii tn poolse hooviosa täisehitamise korral tuleb maa-alal asuvad torustikud likvideerida / ümber tõsta ning uuesti ühendada.

Sademeveetorustiku planeerimisel on aluseks võetud Tartu Kesklinna linnaosa sademevee eelprojekt (AS K&H töö nr 1719VK07). Planeeringuga on kavandatud sademeveetorustikud Munga, Kompanii, Gildi ja Magistri tänavatele ning Vabaduse pst-le. Sademevesi on ette nähtud juhtida Vabaduse pst-lt Emajõkke suubuvasse olemasolevasse kollektorisse De 400 ning Tartu Kesklinna linnaosa sademevee eelprojektiga kavandatud torusse Di 500.

Maa-aluse parkla drenaaživee kanaliseerimine tuleb projekteerida pumpla baasil. Drenaaživee eesvooluks on Vabaduse pst-lt Emajõkke suubuv sajuveekollektor De 400.

Kõik tööst kõrvaldatavad torustikud tuleb likvideerida.

Olemasolevatele ja planeeritud vee- ja kanalisatsiooni ning sademeveetorustikele tuleb tagada seadusega kehtestatud kaitsevööndid.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi: tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

## 10.2 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritaval maa-alal paikneb Raekoja plats - Magistri tn - Gildi tn - Vabaduse pst AS Eesti Gaasile kuuluv 1970-71. a ehitatud D219\*7,0 A-kategooria gaasitorustik. AS Eesti Gaasi andmetel maa-alal paiknevatel kruntidel gaasiühendused puuduvad (ühendused on likvideeritud/läbi lõigatud).

Arvestades planeeritud maa-aluse autoparkla paiknemist ning ohutust, on olemasolev Magistri ja Gildi tänaval asuv gaasitoru ette nähtud likvideerida. Olemasolev torustik ühendatakse Vabaduse pst-le planeeritud gaasitorustikuga Magistri tänaval Kompanii tn 1C kinnistu ees ning Gildi ja Vabaduse pst nurgal.

Linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi hoonestusalani on kavandatud võimalik gaasitorustikuga liitumine Vabaduse pst-le planeeritud torustikust.

Planeeritaval alal paiknevatele AS Eesti Gaas gaasitorustikele tuleb tagada seadusega kehtestatud kaitsevöönd. Gaasipaigaldise kaitsevööndis peab hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada gaasipaigaldist, sealhulgas ei tohi: teha tuld ja kasvatada puid; ehitada ehitisi, välja arvatud gaasipaigaldise omaniku väljastatud tehnilistele tingimustele vastavaid ehitisi.

Planeeringu koostamise ajal on kõigil planeeritaval alal paiknevatel hoonetel olemas kaugkütteühendus. Olemasolev soojatorustik saab alguse

Kompanii tn-lt ning kulgeb läbi Kompanii tn 3, 5, Kompanii tn 1C ja Raekoja plats 18 hoonete, läbi Magistri tänav kuni Raekoja plats 20 hooneni, millest omakorda on ühendus Vabaduse pst 4 kinnistul paikneval alajaamal/avalikul käimlal.

Vastavalt koostööle AS-ga Tartu Keskkatlamaja on Magistri tänavale alates Kompanii 3, 5 soojustorustiku sisendist kuni Raekoja plats 18 ja Raekoja plats 20 kinnistute ühendustoruni planeeritud kaugküttetorustik. Kaugküttetoru on planeeritud läbi Kompanii tn 3, 5 kinnistu. Magistri tn-le planeeritud kaugküttetorustikust on ette nähtud sisendid olemasolevale Kompanii tn 1C hoonele ning planeeritud linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoonele. Raekoja plats 18 ja Raekoja plats 20 küttetorustikud tuleb ühendada Magistri tänavale planeeritud torustikuga. Kompanii 1C kinnistule on planeeringuga näidatud kaks võimalikku lahendust Magistri tn-le planeeritud kaugküttetorustikuga ühendamiseks. Esimene variant näeb ette võimaluse tuua kaugküttetoru tänavalt hoonesse Raekoja platsi poolsest hoone küljest, teise variandi järgi saab küttetoru hoonesse tuua põhja poolt peasissepääsu juurest. Sobiv lahendus antud kinnistule tuleb valida välja projekteerimistööde käigus.

Planeeritud küttetorude paiknemine ning sisestuskohad tuleb lahendada vastava ehitusprojekti käigus. Kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguettevõtjalt tehnilised tingimused. Projekteerimise käigus tuleb küttetorude asukoht kooskõlastada kinnistuomanikega.

### 10.3 Sidevarustus

Planeeringualal paiknevad olemasolevad sideühendused on ette nähtud säilitada. Kavandatavale raamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoonele on planeeringus näidatud kolm võimalikku liitumiskaablit: üks Vabaduse pst-lt, kaks Gildi tn-lt. Kaablite asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga tulenevalt planeeritud hoone vajadustest.

Kompanii tn 1C ja Raekoja plats 18 kinnistute teenindamiseks on kavandatud sidekaabel Kompanii tänavale alates Raekoja platsi sidekanalisatsioonist.

Sidekaablitele tuleb tagada kaitsevöönd 2 m. Kaablikaevud ja -kanalisatsioon pikisuunaliselt ei tohi jääda sõidutee alla.

## 10.4 Elektrivarustus

Detailplaneeringualal asuvad OÜ Jaotusvõrgule kuuluvad 10 kV ja 0,4 kV maa-alused kaabelliinid. Elektri kaablid, mis jäävad linnaraamatukogu ja kunstmuuseumi hoonestusala alla, tuleb ümber tõsta planeeringuga ette nähtud asukohas. Planeeritud hoone elektrivarustus on kavandatud Raamatu ja Kivisilla 10/0,4 kV alajaamade 0,4 / 0,4 kV jaotlatest maa-aluste 0,4 kV kaabelliinidega. Liitumispunktid jäävad olemasolevate alajaamade 0,4 kV jaotlatesse tarbija toitekaablite otstele. Planeeritavale alale Magistri ja Gildi tänavatele ning Vabaduse pst-le on planeeritud valgustuskaabel, mille toide on ette nähtud Kivisilla 10/0,4 kV alajaamast. Välisvalgustuse rajamiseks tuleb koostada vastav projekt, mille käigus täpsustatakse valgustite täpne paiknemine ja tüüp.

## 11 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee torustikku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete kogumine on ette nähtud lahendada hoonesiseselt. Selleks tuleb hoone arhitektuurse osana kavandada jäätmete kogumise ruum hoone esimesele korrusele. Prügiautole peab olema tagatud vaba töötsoon, mis tuleb hoida puhas lumest ja jääst, et võimaldada laadimistöote teostamist. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritud maa-alune parkla tuleb vajadusel varustada liiva-õlipüüduriga.

## 12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud *Põhikaardil* esitatud tabelis *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded* (vt kaart nr 4). Hoonete suurimad lubatud kõrgused on skemaatiliselt näidatud *Põhikaardil*.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeritud hoone parima lahenduse leidmiseks vajalik korraldada arhitektuurivõistlus (uue hoone arhitektuurikonkursi žüriisse peab kuuluma vähemalt üks Muinsuskaitseameti esindaja).

Hoonete ühendamise korral peab arhitektuurikonkurss lisaks uuele hoonele hõlmama ka kogu Gildi tn nurka raamatukogu 1978. aastal ehitatud hoone osas, tagamaks arhitektuuriline ühtsus.

Kõik planeeritud hoone tehnilised mahud (ka ventilatsiooniseadmed) peavad jääma hoone põhimahu sisse.

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis. Arhitektuurikonkursi tingimused ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuriteenistusega.

Planeeringu rakendamiseks tuleb kogu rajatava ehitise alusel maa-alal läbi viia arheoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud.

Planeeritud linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoone projekteerimisel tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.

Projekteeritav hoone peab mahult ja arhitektuuriliselt sobima vanalinna väljakujunenud miljõesse ning selle fassaadidel tuleb kasutada esinduslikke ajas kestvaid materjale, mis sobivad ajaloolisesse konteksti.

## 13 Servituutide vajaduse määramine

Kavandatava raamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoone püstitamiseks ning parkla rajamiseks on seatud üleehitamise servituut Magistri tn 1T kinnistule. Planeeritud krundi positsiooniga 1 ning kinnistute Raekoja plats 20 ja Vabaduse pst 4 kasuks on määratud servituut kinnistule Kompanii tn

3,5. Servituut määratakse planeeritud kaugküttetorule eelmainitud kinnistute teenindamiseks. Vabaduse pst 5 ja Vabaduse pst 8 kinnistutele on määratud liiniservituut (olemasolevad ja planeeritud sidekaablid) planeeritud krundi positsiooniga nr 1 ja olemasoleva Kompanii 3, 5 kinnistu kasuks. Planeeritud servituute kajastavad kaardil *Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud* (vt kaart nr 5) toodud servituudialad ning tabel *Servituutide seadmise vajadus*.

## 14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

Ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;

Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;

Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;

Lua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

Jälgitavus (videovalve);

Piiratud juurdepääs võõrastele;

Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;

Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);

Üldkasutatavate alade korrashoid.

## **15 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus**

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

## **16 Planeeringu elluviimise võimalused**

Krundi arenduse, sh ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnouhenduste olemasolu krundi piiril ning krundisiseste tehnolahendusprojektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldajate ning omavalitsusega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri - haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud krundi piires realiseerib igakordne krundi omanik.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.



## B - Koostöö ning kooskõlastused

TABEL 3: KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL					
Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Muinsuskaitseamet	26.02.2009	Tartu LV KVT vanemspetsialist Egle Tamm	Küüni 5-320 Tartu	Eskiis kooskõlastatud.
2	Lõuna-Eesti Päästkeskus	15.06.2009	Peainspektor Bjotr Vorobjov	Vanemuise 64 Tartu	Kooskõlastatud

TABEL 4: KOOSTÖÖ KOONDTABEL				
Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS	08.06.2009	Enn Kitsnk	Kooskõlastatud. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
2	Elion Ettevõtted AS	05.06.2009	Valdur Lints	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
3	Tartu Veevärk AS	10.06.2009	Peeter Pindmaa	Üle vaadatud.
4	Eesti Gaas AS	04.06.2009	Peeter Jansons	Tööprojekti koostamiseks hankida lähteülesanne Ahti Suimetsalt (AS Eesti Gaas).
5	Tartu Keskkatlamaja AS			

## Koostöö ning kooskõlastused

## **C - Kaardid**

**Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5 000**

**Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500**

**Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi  
funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2 000**

**Kaart 4: Põhikaart, M 1:500**

**Kaart 5: Maakasutus, kitsendused ja tehnovõrgud, M 1:250**

**Kaart 6: Vaated**