

Töö nr: 023-2008

Tartu maakond
Tartu linn

NARVA MNT 78, 80, 82 JA STAADIONI 4
krundi detailplaneering

Esimene köide - planeering

Tellijä: Tartu linn
Raekoja plats 3, 51003
Tartu

Huvitatud isik: Tamme Arendus OÜ
Lai 6, 51005
Tartu

Detailplaneeringu koostaja: Liisi Ventsel, planeerija
Dorpat Projekt OÜ
Mõisapuiestee 1a, Vahi küla
60534, Tartu vald
Tartu maakond

PLANEERINGU KOOSSEIS

Tekstiline osa. Seletuskiri

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk	4
1.1. Planeeritava ala krundi andmed planeeringu algatamisel.....	4
1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
1.3. Olemasolev geodeetiline alusplaan	4
1.4. Kirjavahetus.....	4
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
4. Planeerimisettepanek.....	7
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	7
4.2. Krundi ehitusõigus.....	7
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	9
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
4.5.1. Haljastus.....	10
4.5.2. Heakord.....	11
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	12
4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
4.7.1. Veevarustus.....	12
4.7.2. Olmekanalisisatsioon.....	13
4.7.3. Sademeveekanalisisatsioon.....	13
4.7.4. Elektrivarustus	14
4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus	14
4.7.6. Soojarustus	14
4.7.7. Tehnovõrkude rajamise koondtabel	14
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	15
4.9. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	16
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	16
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	17
4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	18
4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	18
4.14. Planeeringu elluviimise võimalused	18
4.15 Keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekud ja nendega arvestamine	19
5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.....	20
Joonised.....	22
1. Situatsiooniskeem M 1:5000.....	23
2. Planeeringuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000.....	24
3. Olemasolev olukord M 1:500	25

4. Põhikaart M 1:500	26
5. Maakasutus ja kitsendused M 1:500	27
6. Tehnovõrgud M 1:500	28
7. Illustreeriv joonis	29

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu maakonnas Tartu linnas Ülejõe linnaosas Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni krundi, endise Veterinaariainstituudi hoonetekompleksi ning lõunakaares asuvat Sauna tn 5 parki. Planeeringuala suuruseks on ~ 6400 m².

Planeeringu eesmärk on määrata tingimused endise Veterinaariainstituudi hoonetekompleksi seisukorra parandamiseks, kaasajastamiseks ning kasutuselevõtuks ärikompleksina. Planeeringuga antakse lahendus maa-ala kruntideks jagamiseks, olemasolevate hoonete osaliseks lammutamiseks ja rekonstrueerimiseks. Lisaks antakse lahendus kruntide haljastatuse, heakorra, juurdepääsu, parkimiskorralduse ning tehnovõrkudega varustatuse osas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 10.06.2008. a. nr 695 korraldusega kinnitatud lähteseisukohad ja algatatud keskkonnamõju strateegiline hindamine.

1.1. Planeeritava ala krundi andmed planeeringu algatamisel

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 – omanik: Tamme Arendus OÜ, pindala 5975m²; kat.nr: 79514:008:0011; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa;

Narva mnt 78a – omanik: Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ; pindala: 121m²; kat.nr: 79514:008:0010; maakasutuse sihtotstarve: tootmismaa

Sauna tn 5 – omanik: Eesti Vabariik, pindala 8144m²; kat.nr: 79514:008:0018; maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa.

1.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 10.05.2001. a otsus nr 347 Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Tartu linna jalgrattateede arenguskeem”;
- Tartu linna ehitusmäärus, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 05.02.2009 määruse nr 108 lisana;
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määruse nr 27 lisa 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”;
- Muinsuskaitse eritingimused, Marksi Projekt OÜ, 2008.

1.3. Olemasolev geodeetiline alusplaan

Detailplaneeringu koostamise aluskaardina kasutati OÜ WeW poolt (litsentsi nr. 103 MA 31.12.2009) 2007. a. juunis mõõdistatud geodeetilist alusplaani (töö nr GEO-139-08) täpsusastmega M 1:500.

1.4. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, kirjalikud koostöö- ja kooskõlastuslehed ametkondade ning eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - planeeringu lisad.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi ja selle lähiümbrust. Krundi maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, krundi suurus 5975m². Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 4. novembri 2004. a korraldusega nr 1852 kehtestatud Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering.

Planeeringuala on laiendatud ruumilise tervikmiljöö planeerimise eesmärgil Sauna tn 5 pargialale (Meltsiveski park). Vastav nõusolek on antud Maa-ameti 10.11.2009 kirjaga nr 6.2-3/11603. Planeeringuala laiendus hõlmab ka Narva mnt 78a krundi, millel paikneb „Veterinaaria“ 10/0,4kV kioskalajaam.

Planeeringualal asub endise Veterinaariainstituudi hoonetekompleks 5 hoonega ning alajaama hoone. Hooned on olnud kasutusest väljas alates 1992. aastast. Hoonete üldine ehitustehniline seisukord ja krundi heakorrastus on halb. Hoonetevahelised aladel paikneb asfalt-, pinnas- ning killustikkatet.

Säilinud hoonetest märkimisväärseim on 1859.a. ehitatud õppehoone *Theatrum Zootomicum*, aadressiga Narva mnt 78. Tegu on 13,9m kõrguse soklikorrusega 3-korruselise kivihoonega. Hoone lääneküljel asub 2-korruseline puidust juurdeehitus (end. dissektsioonihooone), mis on hilisemalt krohvitud. Narva mnt 80 aadressil asub kaks hoonet: 1859.a ehitatud saelõikeornamentidega puithoone (end. nakkushaiguste tall) ning 1861.a. ehitatud kivist 1-korruseline hoone (end. bakterioloogiajaam). Staadioni 4 aadressil asub 1858.a. ehitatud on maakividest 1-korruseline endine õppesepikoda. Narva mnt 82 aadressil asub 1888.a. ehitatud ja 1970.a. kahekorruseliseks muudetud endine väikeloomade kliiniku hoone, millele lisandus 1914-1917.a. juurdeehitus- pikk ja kitsas 2-korruseline hoone (end. Zoohügieeni instituudi hoone). Kõik hooned on eterniidist viilkatusega.

Planeeringuala hooned kuuluvad Narva mnt kinnismälestiste ühisesse kaitsevööndisse. Riikliku kaitse all olevateks arhitektuurimälestisteks on tunnistatud Narva mnt 78 *Theatrum Zootomicum* (reg.nr 7071), Narva mnt 80 puithoone (reg.nr. 7072) ja Staadioni 4 õppesepikoda (reg.nr. 7073).

Krundi idaosas paikneb kelder, kus sageli esineb pinnavett. Sisehoovi haljasalal võib aimata endise loomade joogikaevu asukohta. Sauna tn äärsele haljasalale jääb põhjavee vaatluspuurkaev nr 417A. *Theatrum Zootomicum*’ist lõunas asub Jaotusvõrk OÜ-le kuuluv „Veterinaaria“ 10/0,4kV kioskalajaam. Alajaama välisfassaadi olukord on halb (*grafiti*, maha kooruv värv) ning rikub piirkonna miljööd.

Krundile on olemas juurdepääs Staadioni tänavalt Staadioni 4 hoone kõrvalt. Kõigil planeeringualaga piirnevatel tänavatel on kõnniteed.

Planeeringualal puuduvad valdavalt piirded. Betoonpostidel raudaed on rajatud pargi ja Narva mnt 84 krundi piirile. Kuna hoonetekompleks ei ole kasutusel, hooned piiratud metall ja plankaedadega, et takistada vandalismi võimalusi ja säilitada võimalikult palju olemasolevat.

Planeeringualale ulatub põhjakaarest Meltsiveski veehaarde 50m sanitaarkaitsevöönd ning jääb veehaarde 200m sanitaarkaitsealasse (v.a. pargi lõunapoolne osa). Planeeringualasse jääb endise Meltsiveski tiigi ala.

Detailplaneeringualal on haljastatud Meltsiveski pargi ala, Sauna tn ja Veterinaarikliiniku hoonestuse vaheline ala ning sisehoov. Sisehoovi haljastuses esineb üksik elupuu, põõsaste gruppe ning juhuslikku murupinda-

kogu taimestik on inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud ning ümber kujundatud.

Meltsiveski park on osaliselt kõrghaljastatud juhuslikult paiknevate puudega, esineb ka murupinda. Korrapärasem haljastus paikneb pargi Vene tn ja Narva mnt poolsemas osas, kus on kaks puude rida ning sõiduteed ja parki eraldav elupuuhekk. Parki läbib mitu inimeste liikumisharjumustest tekkinult kõnniteed, mis on osaliselt valgustatud. Meltsiveski parki kasutatakse läbikäimiseks, kuna muud atraktsioonid (sh. pargipingid) puuduvad.

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundil on olemas vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanaliseerimise-, side-, kaugkütte- ja elektriühendused. Nimetatud tehnovõrkudega varustatud hoonete kaupa on erinev. Paljud kanalisatsioonikaevud on lagunenud ja prahti täis. Meltsiveski parki läbivad 10 ja 0,4kV maakaablid, tänavavalgustus, kanalisatsioonikollektor ning sademeveetoru.

Olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (leht 2).

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Tartu linna Ülejõe linnaosas Staadioni, Sauna, Ujula ja Vene tn (Narva mnt ühesuunaline pikendus) vahelisel alal, mis üldplaneeringu järgi jääb ülelinnalise tähtsusega äritänavaga (Narva mnt) lähedusse ja linna üldkeskuse äärealale. Ülejõe linnaosa areng on pikalt seisnud, mistõttu ei ole välja kujunenud linnaosa tõmbekeskust. Lähipiirkonnas teenindab elanikke Ülejõe Konsum ning Raatuse Ärikeskus.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud segahoonestusala, Sauna tn 5 pargile üldkasutatava haljasala juhtfunktsioon ning

Staadioni, Sauna ja Ujula tn on kahesuunalise ja kaherealise liikluskorraldusega. Vene tn on ühesuunaline ja kaherealine Narva mnt pikendus suunaga Vabadussillale. Vene tn ja Narva mnt vahel paikneb ringristmik. Tegu on üsna suure liiklussagedusega ja olulise sõlmpunktiga Ülejõe, Raadi-Kruusamäe, Kesklinna ja Tähtvere linnaosade vahel. Mõõda ümbritsevaid tänavaid pääseb nii Kroonuaia kui ka Vabadussillale.

Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Ujula tänaval Konsumi ees ning Narva mnt-l ringtee ääres. Suuremad avalikud parklad asuvad Konsumi kaupluse ning TÜ Spordihoone esisel alal.

Planeeringuala asub kruntide ja hoonestuse struktuuri ning maakasutuse sihtotstarbe järgi üleminekuvööndis. Planeeringualast idakaarde jäävad tiheda krundistruktuuriga ja kindlate ehitusjoontega 2-3-korruselised väike- ja korruselamud. Lõuna- ja läänekaarde jäävad krundid on avarad ja valdavalt avaliku kasutusega: Emajõe kallas, Vabadussild, Kroonuaia sild, Konsumi ümbrus, TÜ Spordihoone ja staadion.

Kontaktvööndis paiknevatest riikliku kaitse all olevateks arhitektuurimälestisteks on endise Veterinaariainstituudi värav (reg. nr 7070), puitlamu Narva mnt 86 (reg. nr 7068), elamu Narva mnt 88 (reg. nr 7069) ja puitlamu Narva mnt 107 (reg. nr 7062).

Eeltoodut arvestades on sobilik Veterinaariainstituudi hoonete kasutuselevõtt ja rekonstrueerimine, tekitades piirkonnas koos Meltsiveski pargiga linnaruumis

selgelt äratuntava ja atraktiivse ärilise kasutusotstarbega hoonetekompleksi, väärtustades ajalugu kaasaegses võtmes. Planeeringuala arendamine ja korrastamine soodustab Ülejõe linnaosa arengut.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krunt on jagatud 4-ks ärimaaks. Sauna tn 5 ning Narva mnt 78a krundi piirid ja sihtotstarbed säilivad. Krundi planeeringueelne ja planeeringujärgne maakasutuse tabel on toodud kaardil planeeritud maakasutus ja kitsendused (leht 5).

Planeeringu krundipiiride moodustamisel on arvestatud olemasoleva hoonestusega, planeerides krundi piirid loogiliselt tekkivate hoonetegruppide vahele.

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks. Uusi vundamente rajada ei ole lubatud, mistõttu kõik juurdeehitused on planeeritud olemasolevate vundamentide baasil või konsoolsetena. Narva mnt 78a krundi ehitusõigust ei muudeta. Sauna tn 5 krundile ehitusõigust ei ole planeeritud.

Olemasolevad vundamendid tuleb tugevdada, et vältida hoonete edasine vajumine ning tagada säilimine. Vundamentide tugevdamiseks tuleb kasutada injekstioonvahu, mis keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus teostatud analüüsi põhjal ei mõjutata oluliselt vundamenti all väljakujunenud hüdrodünaamilist olukorda ja põhjavee hüdrogeoloogilist režiimi. Täpsemad vundamentide kindlustamise lahendused ja analüüsid on kirjeldatud KSH aruandes.

Planeeringuala ehitusõiguse määramisel on võetud aluseks Marksi Projekt OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimused (töö nr. T-67-02, 2008).

Kõik hooned peavad rekonstrueerimise tulemusel säilitama kompleksi ajaloolist miljööd. Täpsemad lahendused leitakse ehitusprojektiga. Kõik ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.

Kaevetöid on lubatud teostada ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus.

Kruntide ehitusõiguse tabel on kajastatud planeeringu põhikaardil (leht 4). Ehitusõiguse tabelis on toodud hoonete suurimad lubatud ehitusalused pindalad ning kasutusotsarvete loetelu. Eraldi on välja toodud olemasolev ja juurdeehitatav ehitusalune pind. Ehitusalused pinnad on määratud soklist vastavalt hoonete inventariseerimise tulemustele (A.Joala, 2008) ning konsoolsete osade projektsioonina. Hoonete ehitusalused pinnad koos räästa projektsiooniga täpsustuvad edasise projekteerimise käigus.

Järgnevalt on pikemalt seletatud hoonetega planeeritud ehitustegevused.

Pos 1

Staadioni 4 õppesepikoda on planeeritud taastada esialgse projekti kohaselt. Välisgabiidid säilivad, kuid planeeritud on taastada hoovipoolsed aknad ning

viia sissepääs Narva mnt 82 hoonepoolsele küljele. Hoone on planeeritud ühekorruselisena. Hoone ehitusõigus tuleb realiseerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Pos 2

Narva mnt 82 on valdavalt ~6m laiune ja väljavenitatud põhiplaaniga hoone. Hoone otstarbekama ja parema kasutamise eesmärgil on juurdeehitused kavandatud nii ida- kui ka lääneküljele. Juurdeehitused on planeeritud lahendada konsoolidena osaliselt alates esimesest korrusest ja valdavalt teise korruse tasandil. Hoovipoolsele konsoolsele juurdeehitusele on planeeritud katuse terrass. Idapoolne juurdeehitus on planeeritud ~3,4m laiusena, et tekiks ühte ehitusjoon hoone lõunapoolsema hoone osaga. Läänepoolsem (hoovi poolne) konsoolne juurdeehitus on planeeritud ~2m laiusena. Hoone lõunapoolse 1970-ndatel rajatud hoovipoolne juurdeehitus on planeeritud lammutada ning osaliselt uuesti ehitada. Põhijoonisel (leht 4) on näidatud ligikaudne hoone osa, mis kuulub lammutamisele ning olemasolevatel vundamentidel uuesti üles ehitamisele.

Pos 3

Narva mnt 78 *Theatrum Zootomicum*´i (3- korruselise) ja dissektsioonihooone (2- korruselise) vahelise alale on planeeritud ligikaudu 120m² ehitusaluse pindalaga juurdeehitus, mis kavandatud hooneid ühendavaks aatriumiks. Juurdeehitus tuleb lahendada olemasolevate vundamentide baasil. Juurdeehitus on planeeritud dissektsioonihooone kõrgusega. Täpsem juurdeehituse kõrgus ning katusekalle määratakse hoone projektiga.

Theatrum Zootomicum´i hoone all asuvad keldrid, mida tuleb kasutusse võtmiseks süvendada. Keldri süvendamiseks tuleb koostada vastav projekt ning tagada korralik hüdroisolatsioon.

Dissektsioonihooone põhjapoolsemale küljele on planeeritud kinnine katusega rattahoiu koht. Rattahoiu koht peab olema rajatud mittepõlevast materjalist ning sobima arhitektuurselt ajaloolisse miljösse.

Krundi sauna tn poolses osas asuv eraldiseisev kelder, kuhu on aastatega kogunenud praht, tuleb likvideerida. Likvideerimistööde käigus tuleb keldrisüvend prahist puhastada ning vajadusel kasutada meetmeid reostusohu vältimiseks Meltsiveski veehaardele.

Pos 4

Narva mnt 80 puithoone on planeeritud säilitada ja taastada esialgse projekti alusel. Planeeritud on likvideerida Sauna tn poolsel küljel asuv hilisem juurdeehitus, mida ei ole hoone esialgses projektis ette nähtud. Narva nr 80 puithoonele tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

Narva mnt 80 kivihoone (end. bakterioloogiajaam) on planeeritud säilitada. Likvideerida ja ümber ehitada on kavandatud hoone hoovipoolne 20.saj II poolse ehitatud juurdeehitus.

Planeeringuala kruntide jäätmete kogumiseks on pos 4 sissesõidutee äärde planeeritud jäätmete kogumise ala. Märkitud ala täpsustub edasiste projektidega ning mille piires võib rajada prügimaja või paigutada kinnised konteinerid.

Pos 5

Krundil paikneb „Veterinaaria“ 10/0,4kV kioskalajaam. Krundile uut ehitusõigust planeeritud ei ole, säilib olemasolev olukord. Alajaama välisviimistluse olukord on halb (*grafiti*, mahakoorunud värv) ning rikub piirkonna miljööd. Alajaama välisfassaad tuleb uuesti viimistleda miljööle vastavalt ning on planeeritud kasutusele võtta reklaampinnana.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala säilib valdavalt olemasolevas mahus.

Detailplaneeringu põhijoonisel (leht 4) on tähistatud ligikaudsed lammutatavad hoone osad, juurdeehitused ja rekonstrueeritavad hoone osad. Pos 2 juurdeehitus on Narva mnt 84 krundi piirist planeeritud ~1m kaugusele. Põhijoonisel näidatud hoonestusala on tinglik, täpsem asukoht ning hoonestusala parameetrid tuleb leida eraldi projektiga.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga säilitatakse hoonetekompleksile ja alajaamale juurdepääs Staadioni tänavalt. Staadioni tn juurdepääs on planeeritud 6m laiusena. Lubatud on vasak- ja parempöörded.

Krundisisesed sõiduteed tuleb katta miljöösse sobiva kivisillutisega. Parkimiskohtadel on lubatud kasutada roheparkimise lahendusi (murukivi). Põhjavee kaitse tagamiseks ja reostuse levimise vältimiseks Meltsiveski veehaardesse, tuleb kivisillutiste all kasutada vastavaid materjale (geomembraan, bentoniitmatt jne), millelt sademevesi ära juhitakse. Staadioni tn planeeringualapoolisel küljel kulgeb kuni planeeringuala juurdepääsuni asfalteeritud kõnnitee. Juurdepääsust Narva mnt suunas on planeeritud rajada kõnnitee asfalt- või kivisillutiskattega.

Hoonetekompleksi kasutuselevõtt ei too hinnanguliselt kaasa täiendavaid ummikuid linna tänavatel (Staadioni ja Narva mnt/ Vene tn-l), kuna hoonete kasutusotstarvet arvestades hakatakse sissesõite sooritama hommikuti alates kella 9-st, mil hommikune tipp-tund on möödas. Õhtused väljasõidud planeeringualalt võivad ühtida õhtuste tipptundidega, mis pigem mõjutab hoonetekompleksi sisest liiklust.

Jalg- ja jalgrattaga liiklejate juurdepääsud hoonetekompleksile on planeeritud Staadioni tn-lt sõidukite juurdepääsu kõrvalt ning pos 1 ja pos 2 hoonete vahelt, tagamaks kompleksi avatust ning selgeid juurdepääse jalg- ja jalgrattaga liiklejate. Lisaks on jalg- ja jalgrattaga liiklejate planeeritud juurdepääsud Sauna tn-lt ning Meltsiveski pargi poolt. Parki läbivatel kõnniteedel tuleb kasutada kivisillutist või sõelmeid.

Kuna kompleks asub kesklinnale lähedal ning on olemas hea ühistranspordiühendus, tuleb soodustada jalakäijate ja jalgratastega liiklejate juurdepääsu kompleksile (selged juurdepääsud, jalgrattahoiu kohad, viidad ja tähistus). Nimetatud kontseptsioon soodustab kompleksisisesest autoliikluse vähenemist. Kompleksi sisehoovi, dissektsioonihoonet põhjapoolsemale küljele, on planeeritud varjualusega jalgrattahoidla. Kompleksi liiklus- ja parkimiskorralduse suunamiseks kasutada vastavaid liiklusmärke.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt vastavalt EVS 483:2003

parkimisnormatiivile, arvestades hoone võimalikku kasutusotstarvet ning täiendavaid parkimisvõimalusi lähipiirkonna avalikes parklates. Kruntidesisene parkimine on lahendatud servituutidega.

Arvutuslikult on kvartalis vaja tagada 40 parkimiskohta, mille paigutamisel on arvestatud planeeringualas kehtivate piirangutega (Meltsiveski tiik), ajaloolise miljöö säilitamise ning väljakujunenud sõidukite liikumise alaga. Põhijoonisel on märgitud arvutuslikust vähem parkimiskohti. Võttes aluseks detailplaneeringuga seatud tingimusi täpsustub hoone lubatav kasutamise otstarve projekteerimisel. Planeeringualale on lubatud projekteerida vähese küllastajate arvuga ettevõtteid. Normikohane parkimine tuleb lahendada projekteeritava hoone krundi piires, täpsustades hoone lubatud kasutamise sihtotstarvet, ning vajadusel koostöös naaberkruntidega. Vastavalt muinsuskaitse komisjoni 24.11.2010 otsusele on lubatud parkimiskohti rajada ka sisehoovi pos 4 maaalale. Parkimisarvutust kajastab tabel 1.

Tabel 1. Parkimisarvutus.

<i>Adress</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise sihtotstarve*</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m²</i>	<i>Parkimisnormatiiv vahevööndis, pk/suletud brutopinna m² kohta</i>	<i>Planeeritud parkimis- kohtade arv</i>
Pos 1	12312, 12200	176	1/160	2
Pos 2	12129; 12130; 12200; 12331; 12611; 12612; 12613; 12615; 12636	1317	1/80	16
Pos 3	12130; 12200; 12331; 12611; 12612; 12613; 12615; 12616	1637	1/80	20
Pos 4	12200; 12312; 12331	350 ⁽¹⁾	1/160	2 ⁽²⁾
KOKKU		3480		40

Hoone lubatud kasutamise sihtotstarbed on määratud vastavalt Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.11.2002 määrusele nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”: 12129- muu lühiajalise majutuse hoone; 12130- toitlustushooned; 12200- büroo- ja administratiivhooned; 12312- Kauplus, mis ei ole toidukauplus; 12331- ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun; 12611- teater; 12612- kino; 12613- kontserdi- ja universaalsaalide hoone; 12615- klubi, rahvamaja; 12616- tantsusaal, diskoteek; 12636- huvikooli õppehoone.

⁽¹⁾ Kahe hoone brutopind summeeritult.

⁽²⁾ Arvutuskäik: $350 \cdot 1/160 \approx 2$

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

4.5.1. Haljastus

Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 krundi haljastus on planeeritud maksimaalselt säilitada ja korrastada. Pos 1- 4 kruntide kohustuslikuks haljastatavaks alaks on 20% pos 1- 4 kogupindalast. Sauna tn äärne haljasala jääb endise Meltsiveski tiigi alale ning kuulub säilitamisele. Hoovisisene haljasala kujundamisel tagada ajalooline tervikmiljöö säilimine. Hoovi ruumi ning hoonete ümbruse kujundamiseks (põhijoonisel kujutatud valge ala) tuleb koostada eraldi projekt. Kuna hoonetekompleksi vahelisel alal ei ole ruumi puude jaoks, on soovitatav kasutada konteinerhaljastust ning hoovi ilmestamiseks arhitektuurilisi väikevorme.

Pos 5 krundi alajaama ümbruse haljastus ja pinnakate tuleb projekteerida koos Veterinaariakliiniku hoonete ümbruse kujundusprojektiga. Pos 6 Meltsiveski pargi kujundamisel on detailplaneeringuga antud kõnniteede põhimõtteline lahendus. Põhikaardil kujutatud kõnniteede lahendus on illustratiivne. Kõnniteede võrgustiku planeerimisel on arvestatud väljakujunenud jalakäijate liikumissuundadega. Kõnniteed on planeeritud valgustada. Pargi täpsem kujundus tuleb leida eraldi projektiga, mis arvestab olemasoleva haljastuse ja kõnniteede paiknemisega. Kujundusprojekti koostamisel kaaluda võimalust parki laste mänguväljaku rajamiseks (väljapoole endist Meltsiveski tiigi ala).

Hoonetekompleksi atraktiivsuse tõstmise ja linnamaastiku ilmestamise eesmärgil on planeeritud vaadete avamine endise Veterinaariakliiniku hoonetele. Hoonetele vaadete avamiseks põhitänavatelt (kesklinnast ja Kroonuaia sillalt tulles) ning Meltsiveski pargist tuleb likvideerida Meltsiveski pargis kasvavaid puid ning põõsaid.

Pargi Vene tn poolses ääres kasvav elupuu hekk on planeeritud likvideerida, kuna on kaotanud oma esinduslikku väärtuse. Samuti on planeeritud likvideerida Staadioni tn ääres kasvav sireli hekk. Heki asukoht on soovituslik uuendada (liigiline valik täpsustatakse haljastusprojektiga). Pargi keskosas kasvab mitmeid isetekkelisi puude grupe, mis risustavad pargi ilmet. Planeeritud on likvideerida täiskasvanud puude läheduses nooremaid puid (vahtrad, hõberemmelgad), kuna suurte puude varjus on nooremad puud jäänud kõrgu, kasvanud kõveralt ning ei anna edaspidi kasvades pargile lisandväärtust. Likvideeritavateks puudeks on ette nähtud veel kahjustatud ja kuivanud puud. Kahjustatud puudeks on pargi lõunakaares kasvav tormikahjustusega kask, läänekaares kasvav murdunud ladvaga noor mänd, Narva mnt 84 piiri ääres kasvavad tüvekahjustusega pihlakad. Kuivanud puudeks on pargi keskel kasvavad kuused, millest üks on täielikult kuivanud ning teisel puuduvad ühelt poolt oksad. Säilitada tuleb pargi kagukaares asuv pärnapuude allee. Allee keskel kasvab üksik kuusk, mis on samuti planeeritud likvideerida, kuna jääb pärnade varju ning killustab allee kui terviku tunnetust. Põhijoonisel on märgitud likvideeritavateks ka puud, mis realselt on tormimurdude tõttu juba likvideeritud.

Pargi valgustamiseks ning visuaalseks avamiseks tuleb puude võrad puhastada okstest, mis langevad maapinna suunas. Haljastuse planeerimisel on tehtud koostööd Tartu Linnavalitsuse haljastuse peaspetsialistiga. Planeeringuala haljastuse rajamine ning likvideerimine tuleb eelnevalt kooskõlastada Tartu Linnavalitsusega.

4.5.2. Heakord

Planeeringualale on jätmete kogumiseks ette nähtud prügimaja, mille suurus ja prügikonteinerite arv selgub hilisema projekteerimise käigus. Prügimaja asukoht on planeeritud pos 4 parklasse sissesõidutee kõrvale, kus see mõjutab kõige vähem ajaloolist terviklikkust ning on prügiveokitele kõige kergemini ligipääsetav. Asukoha ehituslikud lahendusvariandid toodud p.4.2. Jättemajandus tuleb lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jätmete äravedu tuleb korraldada jäätmeluba omavate firmade kaudu.

Planeeringuala ei ole planeeritud piirata, vaid tagada kompleksi avatus. Krundi piiride selguse tagamiseks, kuid säilitades ajaloolise hooviruumi terviklikkust naaberkruntide vahel, on soovitatav krundi piirid markeerida visuaalselt või

tähistada vastavalt KSH aruandes toodud soovitudele. Kuna Narva mnt 84 ja pargi vahele on rajatud betoonpostidel piire, on terviklikkuse tagamiseks sobilik seda jätkata mööda krundi piiri kuni alajaamani või kujundada see muude ruumiliste võtetega. Alajaamast läänesuunda tuleb ette näha vertikaalelement, mis varjab pargi poolt vaadatuna parkivaid autosid.

Pos 4 Staadioni tn poolsel krundi piiril kasvab sirelihekk, mis on planeeritud uuendada. Hekki võib asendada või täiendada betoonpostideta metallpiirdega, lähtuvalt KSH linnaehituslikust analüüsist.

Pos 1-4 maapind on languga lõunasuunas. Pos 5-6 maapind on tasase reljeefiga. Maapinna absoluutkõrguste vahemik on keskmiselt 35,0-38,0m. Maapinna kõrgusarvud täpsustatakse hoovi vertikaalplaneerimise käigus.

4.6. Ehitistevahelised kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”, mis sätestab minimaalseks hoonetevaheliseks kujaks 8 m. Kuna tegu on olemasolevate hoonetega, siis ei ole nõuetekohane kuja tagatud pos 1 ja pos 2 ning pos 4 asuvate hoonete vahel.

Pos 1 ja 2 hooneid tuleb käsitleda ühtse hoonetekompleksina ning eraldada tuletõkkeseinaga, vähim tuleohutusklass on TP2.

Pos 3 vähim tuleohutusklass on TP1.

Pos 4 paiknevaid hooneid tuleb samuti käsitleda ühte hoonetekompleksina ning eraldada tuletõkkeseinaga, vähim tuleohutusklass TP3.

Pos 5- I paikneva alajaama vähim tuleohutusklass on TP1.

4.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga on lahendatud krundi tehnovõrkudega varustus. Planeeringuga on ära näidatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mis on ära toodud tehnovõrkude kaardil (leht 5). Hooneühendused tuleb täpsustada projekteerimise käigus. Ala planeerides on kõik tehnovõrgud kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude hilisem projekteerimine ja ehitus tuleb võrguvaldajatega täiendavalt kooskõlastada.

4.7.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevõrk 12.02.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/123.

Igale hoonele on planeeritud iseseisev veeühendus Staadioni tn või Vene tn De 225 veemagistraalist. Olemasolev Staadioni tänavalt rajatud veeühendus pos 4 hoonega tuleb säilitada. Pos 1, 2 ja 4 hoonetele on veeühendus tagatud Staadioni tn veemagistraalist. Pos 3 hoonele on veeühendus planeeritud Staadioni tn-lt läbi hoovi. Täpsem lahendus veevarustuse tagamiseks tuleb leida eraldi projektiga.

Tuleohutus on tagatud planeeringuala lähialas asuvate hüdrantidega Narva mnt 84 juurdepääsu lähedal asuval maapealse hüdrandiga ning maa-aluse hüdrandiga Staadioni tänaval, pos 1 ja Narva mnt 86 juurdepääsu lähedal.

4.7.2. Olmekanalisatsioon

Planeeringuala olmekanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 12.02.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/123.

Olemasolev planeeringuala reoveelahendus on ühisvoolne, mis juhitakse Sauna tn 5 kinnistut läbivasse DN500 kanalisatsioonikollektorisse. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb Tartu linna territooriumile planeerida lahkvoolne kanalisatsioon. Olemasolevad kanalisatsioonitorud on planeeritud likvideerida. Vajadusel, kui olemasolevate kanalisatsioonitorustike tehniline seisukord lubab, võib reoveeühenduste projekteerimisel kasutada olemasolevaid lahendusi.

Planeeringuala kruntide (pos 1-4) kanalisatsiooniga varustamiseks on planeeritud ühine kanalisatsioonitorustik, millelt hargnevad hooneühendused. Ühise kanalisatsioonitorustiku eesvooluks on Sauna tn 5 pargialal asuv DN500 kollektor. Kanalisatsiooni juhtimiseks eesvooluni on planeeritud kanalisatsioonitoru rajamine pos 3 krundilt kuni läbi Sauna tn 5 läbiva kollektorini.

Täpsem lahendus kanalisatsiooniühenduse tagamiseks tuleb leida eraldi projektiga.

Toitlustusasutuse planeerimisel tuleb reovesi enne kanalisatsioonivõrku juhtimist puhastada läbi rasvapüüduuri. Tehnovõrkude joonisel on näidatud orienteeruv rasvapüüduuri asukoht.

Kinnistutele planeeritud kanalisatsioonitorustik jääb krundi igakordsete omanike omandisse. Liitumispunktiks jääb ühenduskaev Sauna tn 5 kinnistul asuva kollektoriga.

4.7.3. Sademeveekanaliseerimine

Planeeringuala sademeveekanaliseerimine on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk 12.02.2010.a tehnilistele tingimustele nr INF/123.

Kõik olemasolevad sademeveeühendused olmekanaliseerimisega tuleb katkestada. Sademevee ärajuhtimiseks on kinnistutele (pos 1-4) planeeritud ühine sademeveetorustik. Planeeritud ühise sademeveetorustiku juhtimiseks eesvooluni on planeeritud pos 3 krundilt uue sademeveetorustiku rajamine läbi pargi (Sauna tn 5) Ujula tn T1 transpordimaal asuva sademeveekaevuni.

Täpsem lahendus sademeveekanaliseerimise juhtimiseks eesvooluni tuleb leida eraldi projektiga.

Parklatelt kogunev sajuvesi tuleb enne kanaliseerimist puhastada õlipüüduriga. Soovitav on projekteerida igale parklale eraldi õlipüüdurid. Orienteeruvad õlipüüdurite asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel. Õlipüüdurite orienteeruv maht on 2900l, läbimõõt 1,2m ja pikkus 2,9m. Täpne õlipüüdurite arv, mõõdud ning paiknemine lahendatakse eraldi projektiga.

Kinnistutele planeeritud sademeveetorustik jääb krundi igakordsete omanike omandisse. Sademe- ja drenaaživee juhtimine Tartu linna reoveepuhastisse suubuvasse olmekanaliseerimistõrku on rangelt keelatud.

4.7.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt OÜ Jaotusvõrk tehnilistest tingimustest nr 172923, 26.01.2010.

Olemasolevad elektriühendused hoonetega on planeeritud likvideerida. Planeeringuala hoonete elektrivarustus on ette nähtud pos 5 „Veterinaaria“ 10/0,4kV kioskalajaama juures asuvatest liitumiskilpidest 0,4kV maakaabliga. Kõik tööprojektid tuleb enne ehituse alustamist kooskõlastada täiendavalt OÜ Jaotusvõrk Lõuna piirkonnaga.

Hoonetekompleksi vaheline ja pargi valgustus lahendatakse eraldi projektiga. Pargi valgustuse projekteerimisel arvestada endise Meltsiveski tiigi alaga, kuhu võimalusel paigaldada vähem valgusteid. Valgustite kaablikaevuste sügavus tuleb täpsustada eraldi projektiga arvestades Meltsiveski tiigi kaitstavuse nõuet. Valgustuse projekteerimisel tuleb tagada nõuetekohane valgustatus. Soovituslik on valgustuslikke võtteid kasutades tuua esile hoonete fassaade, puude võrasid, projekteeritud väikevorme, jne.

Tehnovõrkude joonisel on märgitud orienteeruv tänavavalgustuskaabli kulgemine.

4.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringuala sidevarustus on lahendatud lähtuvalt AS Elion Ettevõtte tehnilistest tingimustest nr 14923925, 02.02.2010.

Olemasolevad hooned on seotud Narva mnt sidekanalisatsiooniga ning kõik kaablid on planeeritud säilitada. Sideühendus puudub pos 1 kinnistu hoonel, mille sidevarustus on planeeritud Staadioni tn sidekanalisatsioonist. Pos 2- 4 hoonete sideühendused säilivad.

4.7.6. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on planeeritud vastavalt Fortum Tartu tehnilistele tingimustele nr 02/10, 27.01.2010.

Olemasoleva ühendus kaugküttega on pos 2 ning see on planeeritud säilitada. Planeeringuala krundid liidetakse kaugküttevõrku läbi pos 3 kulgevast soojatorustikust. Planeeritud soojatorustikust on ette nähtud majaühendused, mis täpsustatakse eraldi projektiga. Planeeritud soojatorustik tuleb varustada dreanažisüsteemiga. Täpsed soojuskoormused täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.7.7. Tehnovõrkude rajamise koonddtabel

Tehnovõrkude planeeritud asukohad on näidatud tehnovõrkude kaardil (leht 5). Uute tehnovõrkude pikkused on ära toodud ühenduskohast olemasolevaga kuni hoone sisestuskohani. Planeeritud tehnovõrkude rajamise täpne ulatus pannakse paika tehnovõrkude projekteerimise käigus. Hinnanguline tehnovõrkude rajamise vajadus on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel.

<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Täiendava rajamise vajadus</i>
veetoru	80m
kanalisatsioonitoru	140m
sademeveekanaliseerimine	260m
madalpingekaabel	150
sidetoru	14
kaugküttetorustik	100
kaugküttetorustiku drenaažisüsteem	100

4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Tegu on keskkonnakaitseks kui ka muinsuskaitseks keerulise objektiga. Koostatud KSH aruanne on analüüsinud planeeringulahendust mõlemast aspektist lähtuvalt, et oleks tagatud hoonete säilimine ja kasutamine kaasaegsetele tingimustele vastavalt võimalikult vähese mõjuga keskkonnale.

Planeeringujärgselt teostatavad ehitustööd on eeldatavalt suurima keskkonnamõjuga, mistõttu tuleb ehitustööde korraldamisel arvestada:

- valida toode teostamiseks võimalikult madala veeseisuga periood;
- kasutada selliseid betoonisegusid, mis ei sisalda veekeskkonnale ohtlikke lisaaineid ja segu peab tarduma ka põhjavee surve all;
- ehitustehnika pidev kontroll ja nõuetekohane hooldus; tagada reostustõrje vahendite olemasolu (saepuru, absorbent, labidad, kogumiskonteiner jms.);
- ehitusjäätmete käitlemise hea korraldus – välistada jäätmete ja materjalide ajutine ladustamine Meltsiveski tiigi alal;
- ehituse kaigus reostuskollete ilmumisel tuleb need puhastada selleks ettenähtud korras, sellest enne asjaomaseid instantse teavitades.

Otstarbekas on rakendada etapiviisilist rekonstrueerimist. Vundamentide kindlustamiseks ja keldrite süvendamiseks /eraldiseisva keldri likvideerimiseks on vaja koostada vastavad ehitusprojektid. Vundamentide tugevdamiseks tuleb kasutada injekstioonvahu. Kui vundamentitööd ulatuvad maapinnast sügavamale kui 5 m, on Meltsiveski veehaarde kaitsekava ja KSH aruande kohaselt vajalikud täiendavad hüdrogeoloogilised uuringud. Uuringute tulemustest tuleb teavitada Keskkonnaametit.

Parklast ärajuhitud sademevesi peab vastama Vabariigi Valitsuse 31.07.2001.a määrusele nr 269 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord1” kehtestatud nõuetele. Parklast tulev sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduriga.

Selleks, et vältida reostuse levimist Meltsiveski veehaardesse, tuleb kivisillutise alla paigaldada geomembraan, millelt sajuvesi ara juhitakse. Samuti tuleb vooderdada õlipüüdurite kaevised naftasaadustele vastupidava geomembraaniga, et vältida õlipüüdurite kujunemist punkreostusallikateks.

4.9. Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitselehti täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla endise Meltsiveski tiigi ala koos pargiga. Kohaliku kaitse alla võtmise ettepaneku aluseks on AS Tartu Veevärk 29.12.2009 kiri nr INF/1146 Keskkonnaministeeriumile, millega esitati ettepanek Meltsiveski tiigi ala looduskaitse alla võtmiseks. Nimetatud ettepanekut on toetanud ka Tartu Linnavolikogu 22.05.2010 otsusega nr 66, Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemusena.

Kaitse alla võtmise põhjendatuseks on koostatud ekspertiis (AS Kobras, töö nr V035), milles on välja toodud, et praeguse Meltsiveski veehaarde 200 m sanitaarkaitsealale kohalduvad ranna ja kalda piiranguvööndi kitsendused (looduskaitsealade § 37) ei ole oma rangusastmelt piisavad tagamaks veehaarde jätkusuutlikku kasutamist tulevikus. Arvestades endise Meltsiveski tiigi maa-ala kui veehaarde seisukohalt reostustundlikku ala (selle piirkonna veekvaliteet mõjutab otseselt veehaarde veekvaliteeti), siis on vajalik joogivee kvaliteedi säilitamiseks endisele tiigi maa-alale kehtestada rangemad nõuded. Kohaliku omavalitsuse tasandil tiigi ja pargi maa-ala kaitse alla võtmisel asenduksid looduskaitsealade § 37 toodud ranna ja kalda piiranguvööndi kitsendused § 31 esitatud piiranguvööndi kitsendustega, mis on karmimad ja seda just ehitustegevuse suhtes. Kuigi ehitiste alla kuuluvad ka rajatised, sh kergliiklusteed, annavad nii ekspertiis kui planeeringu KSH hinnangu, et kergliiklusteede rajamine läbi pargi või üle tiigi maa-ala ei kujuta veehaardele ohtu ning seetõttu on nende rajamine lubatud.

Kaitseala piiri ettepaneku skeem, lähtuvalt ekspertiisi tulemustest, on toodud planeeringu lisas. Ettepaneku alusel piirneb kaitseala põhja suunast Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4, Narva mnt 78a ning Narva mnt 84a kruntidega. Ida suunas kulgeb piir piki Narva mnt T29 ning Vene tn T1 krundi piire. Lõuna ja lääne suunast piki pargi haljasala serva, hõlmates Ujula tn 1T ning Sauna tn 5T transpordimaa kinnistuid. Kaitseala põhjasuunas väljavenitatud ala järgib endise Meltsiveski tiigi kaldajoont, võttes osaliselt enda alla Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 kinnistu lääneservas paikneva haljasala.

Tulenevalt looduskaitsealade §9 lg 2 järgi, algatab loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise menetluse kohalik omavalitsus.

Planeeringualal on tuvastatud KSH koostamise käigus mitmeid III kaitsekategooria liigi künnapuu (*Ulmus laevis*) kasvukohti. Planeeringu joonistel on märgitud künnapuude asukohad. Vastavalt looduskaitsealadele rakendub piiritlemata III kaitsekategooria liikide kasvukohtades isendi kaitse. Planeeringu aluskaardi ebatäpsuse tõttu, ei ole võimalik joonistel Sauna tn poolsel haljasalal, veemõõdupunkti lähedused, tähistada mõningate künnapuude kasvukohti. Täpsem künnapuude paiknemise skeem on toodu KSH aruandes.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeringuala hoonete restaureerimisel ja rekonstrueerimisel tuleb järgida hoone ehitusaegset tava ja kasutada algupäraseid materjale. Algupäraste materjalide valikul kaaluda nende kasutamise majanduslikku otstarbekust ning vastupidavust.

Kogu kompleksi hoonete restaureerimisel arvestada muinsuskaitse eritingimustega (Marksi Projekt OÜ, 2008) ning pos 1 (õppesepikoda, Staadioni 4, reg nr 7073) ning pos 3 (*Theatrum Zootomicum*, Narva mnt 78, reg nr 7071) hoonetele koostatud eritingimustega (ARC Projekt OÜ, 2009).

Narva mnt 80 puithoone restaureerimiseks tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

Hoone arhitektuurne lahendus peab olema heatasemeline, kasutades kvaliteetseid ja esinduslikke ehitusmaterjale. Avatäidete puhul restaureerida võimalusel olemasolevad. Avatäidete vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni, profiile ja materjali. Plastraamiga aknad ei ole lubatud. Seinte soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud, kuna see muudab hoone oluliste detailide proportsioone. Värvilahendus peab sobima miljöopiirkonda.

Planeeringuala arhitektuurinõuete tabel on toodud põhikaardil.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituutide seadmiseks (tabel 3). Servituutide vajadus on kajastatud planeeritud maakasutuse ja kitsenduste joonisel (leht 5).

Tabel 3. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi/ isik</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Pos 2-4, Narva mnt 78a (alajaam)	Juurdepääsu servituut	Juurdepääsuservituut annab õiguse sõita, käia ja teenindada läbi teeniva kinnisasja, kasutada jalgrattahoidlat ning jäätmete kogumiseks planeeritud ala.
Pos 2	Pos 1, 3-4, Narva mnt 78a		
Pos 3	Pos 1-2, 4, Narva mnt 78a		
Pos 4	Pos 1-3, Narva mnt 78a		
Sauna tn 5	Vee-ettevõtja	Isiklik kasutusõigus	Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja vee-ettevõtja kasuks selliselt, et teeniv kinnisasi peab tagama vee-ettevõtjale juurdepääsu Sauna tn 5 kinnistut läbivatele torustikele.
Pos 1-4, Sauna tn 5	Elektrivõrgu valdaja	Isiklik kasutusõigus	Isiklik kasutusõigus annab elektrivõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevat elektriliine, madalpingekaablit ja rajatisi (alajaam).

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringuala kuritegevuse riske vähendavad tingimused on koostatud Eesti standard EVS 809-1:2002 alusel. Kuritegevuse riske vähendavad:

- korrashoid, sh üldmaa korrashoid;
- parklate, pargi ja hoone ümbruse valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (s.h. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus);
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine;
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- nn. tagumiste ligipääsude vältimine;
- konkreetselt ja selgelt eristuvad juurdepääsud.

4.13. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringualale ulatub Meltsiveski veehaarde 50m ja 200m sanitaarkaitsevööndid, milles tegutsemist reguleerib Veeseadus ja Meltsiveski veehaarde kaitsekava.

Planeeringualale ulatuvad 0,4 ja 15kV elektri maakaablid, mille kaitsevöönd on 1m ning alajaam, mille kaitsevöönd on 2m alajaama seinast. Kaitsevööndis tegutsemist reguleerib Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr.19 Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord ning Elektrihoiatusseadus.

Vee- ja kanalisatsiooni maa-aluste torustike kaitsevöönd sõltub torustiku läbimõõdust ja paigaldussügavusest. Kaitsevööndis tegutsemist reguleerib Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniseadus.

Kaugküttetorustiku kaitsevöönd sõltub torustiku läbimõõdust ning on 2-3m. Kaitsevööndis tegutsemist reguleerib Surveseadme ohutuse seadus¹.

Telekommunikatsioonitorustike kaitsevöönd on 2m. Kaitsevööndis tegutsemist reguleerib Majandus- ja Kommunikatsiooniministri 11.12.2006 määrus nr.99 Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord.

4.14. Planeeringu elluviimise võimalused

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavale ehituslikele projektidele. Ehitusloa väljastamise eelduseks on kõigi vajalike tehnovõrkude rajamine hoonestuse väljaehitamise samas etapis. Tehnovõrgud ehitatakse välja igakordse krundi valdaja või omaniku poolt koostöös tehnovõrke valdava ettevõttega.

Narva nr 80 (pos 4) puithoonele tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

Krundile ja väljaspool krundi asuvale planeeringualale kavandatud juurdepääsu-, kergliiklusteede, parkla, ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Hoonele ehitusloa väljastamise eelduseks on eelnimetatud rajatiste projekti olemasolu ning hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on kogu planeeringualal kavandatud juurdepääsu-, kergliiklusteede, parkla ja haljastuse rajamise lõpetamine. Vastava nõude tagamiseks tuleb enne hoonele ehitusloa väljastamist vormistada linna ja krundi igakordse omaniku vahel kirjalik

kokkulepe.

Ühise torustiku planeerimisel tuleb lahendada torustiku omandi- ja ekspluatatsiooniküsimused ning seada vajalikud servituudid.

Planeeritud krunte ei ole lubatud enne võõrandada, kui on seatud nõuetekohased servituudid.

Planeeritud elektrivõrgu ümberehitus toimub kinnistu omaniku kulul, mille kohta tuleb Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ-le esitada kirjalik taotlus. Planeeritud kruntidele tuleb seada Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ kasuks notariaalne servituut kinnistut läbivatele elektriliinidele ning servituut Narva mnt 78a krundile juurdepääsuks.

Kõik detailplaneeringualaga seotud projektid tuleb kooskõlastada täiendavalt tavapärasele korrale Meltsiveski veehaarde valdajaga (AS Tartu Veevõrk), sh tuleb AS Tartu Veevõrk teavitada vundeerimistöodel kasutatavate tsemendi ja/või betoonisegude koostisest. Vundamentide kindlustamise eelprojekti alusel tuleb veehaarde valdajaga kokku leppida täiendavate hüdrogeoloogiliste uuringute vajaduses ja mahus, et koostada loplik ehitusprojekt.

4.15 Keskkonnamõju strateegilise hindamise ettepanekud ja nendega arvestamine

Detailplaneeringu käigus viidi läbi koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Keskkonnamõju strateegilist hindamist viis läbi Hendrikson & Ko, eesotsas keskkonnaekspert Juhan Ruut (litsents KMH0070), töö nr 1243/09. KSH protsessi käigus viidi läbi kaks avalikku koosolekut ja avalikku väljapanekut:

– KSH programmi avalik väljapanek 16. - 29. aprill 2009 ja programmi avalik arutelu 30. aprill 2009.

– KSH aruande avalik väljapanek 27. aprill - 18. mai 2010 ja aruande avalik arutelu 26.mai 2009.

KSH aruanne on kiidetud heaks Keskkonnaameti 27.07.2010 kirjaga nr JT 6-8/20414-5.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud KSH aruande tulemustega. KSH aruanne on detailplaneeringu lahutamatu osa, millega tuleb arvestada planeeringu realiseerimisel.

5. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd tehnovõrgu valdajatega ning naaberkruntide omanikega. Tabelis 4 on toodud kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte.

Objekt:	Narva mnt 78, 80, 82 ja Staadioni 4 (kat.nr: 79514:008:0011) Tartu linn, Tartu maakond
Töö nr:	023-2008
Koostaja:	Dorpat Projekt OÜ Liisi Ventsel, planeerija

Tabel 4. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk	Kooskõlastav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastuse asukoht	Kooskõlastaja nimi ja ametinimi	Märkused
1	Maa-amet	14.01.2011	kirjaga planeeringu lisas	Anne Toom, peadirektori asetäitja	Ei esita vastuväiteid.
2	Narva mnt 84 KÜ	25.01.2011	kirjaga planeeringu lisas	Vesse Võhma, vandeadvokaat Narva mnt 84 KÜ esindaja	Ei nõustu servituudi seadmisega Narva mnt 84 kinnistule. Ettepanek arvestatud, jooniseid ja seletuskirja korrigeeritud vastavalt.
3	Keskkonnaamet Jõgeva-Tartu regioon	31.01.2011	kirjaga planeeringu lisas	Rainis Uiga, juhataja	Kooskõlastatud märkuse ja eritingimustega. Märkused arvestatud, jooniseid ja seletuskirja korrigeeritud vastavalt.
4	Elion Etteõtted Aktsiaselts	01.02.2011	tehnovõrkude joonis (leht 6), seletuskiri lk 20	Valdur Lints, sideliiniinsener	Üle vaadatud. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
5	EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond	01.02.2011	tehnovõrkude joonis (leht 6), seletuskiri lk 20	Enn Kitsnik, juhtivspetsialist	Kooskõlastatud nr 646/2011. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus kehtib 1 aasta.
6	Tartu Veevärk	01.02.2011	tehnovõrkude joonis (leht 6), seletuskiri lk 20	Peeter Pindma, arendusjuht	Üle vaadatud nr 28
7	Tartu Keskkatlamaja AS	04.02.2011	tehnovõrkude joonis (leht 6)	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	Üle vaadatud
8	Lõuna-Eesti Päästkeskus Inseneritehniline büroo	07.02.2011	põhikaardil (leht 4) planeeringu lisas, seletuskiri lk 20, viseeritud lk 12-13	Margo Lempu, juhataja	Kooskõlastatud
9	Narva mnt 86 KÜ	16.03.2011	kirjaga planeeringu lisas	Janii Malki, juhatuse liige	Ei nõustu parkimiskohtade planeerimisega pos 2 kinnistu idaküljele. Ettepanek arvestatud, jooniseid ja seletuskirja korrigeeritud vastavalt.