

**Töö nr: 02DP06**  
**Asukoht: Tartu linn**  
**Tellija: Tartu linn**



Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006

## **Esimene köide - planeering**

Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija- maastikuarhitekt	/Sirle Salmistu/
Krundiomanik	/OÜ GMP Residences/ Piiskopi 3, Tallinn

## PLANEERINGU KOOSSEIS

<b>Seletuskiri.....</b>	<b>3</b>
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
5. Krundi ehitusõigus .....	5
6. Krundi hoonestusala püritlemine .....	6
7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	7
8. Muinsuskaitsetelised nõuded.....	7
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
11. Ehitistevahelised kujad.....	10
12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad .....	10
11.1. Üldosa .....	10
11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi .....	10
11.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	11
11.4. Telekommunikatsioonivarustus .....	11
11.5. Kütte- ja gaasivarustus .....	11
13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	11
14. Servituutide vajaduse määramine.....	12
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	13
<b>Joonised.....</b>	<b>14</b>
1. Situatsiooniskeem.....	15
2. Linnaehituslikud seosed.....	16
3. Olemasolev olukord.....	17
4. Planeeringu põhikaart.....	18
5. Planeeritud maakasutuse kaart.....	19
6. Planeeritud tehnovõrkude kaart.....	20
7. Planeeringulahenduse illustratsioon.....	21
<b>Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel.....</b>	<b>22</b>
1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	22
2. Kooskõlastused.....	23
3. Koostöö planeeringu koostamisel.....	26

## **SELETUSKIRI**

### **1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta 19.05.2005 nr 435.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on omaaegne krundiomanik OÜ Kevadkuu. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas asuvaid krunte Jakobi 34, 36, Jakobi 38 ning K. E. von Baeri 2a. Planeeringuala suuruseks on ca 2500 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgiks on Jakobi 38 krundile ehitusõiguse määramine korterelamu-ärihoone rajamiseks, samuti parkimise ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
2. Toomemäe üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25;
3. K. E. von Baeri 4 krundi ja lähiala detailplaneering, Artes Terrae OÜ, töö nr 13DP04, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. jaanuari 2007. a otsusega nr 166.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ BROM Maamõõtmine poolt 2006. aasta märtsis koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega 1:500 töö nr G - 250.

### **2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Planeeritud ala asub Tartu linnas kruntidel Jakobi 34, Jakobi 36, Jakobi 38 ning K. E. von Baeri 2a. Planeeringuala asub looduskaitsealuse Toomemäe serval. Krundid kuuluvad Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (riiklik reg nr 27006) ja Tartu arheoloogilisse kaitsevööndisse, sh Tartu linna muldkindlustustevööndisse (mälestis nr 6884 osa – endine Karl XI bastion).

Planeeringuala piirneb K. E. von Baeri ja Jakobi tänavaga (loode suunas K. E. von Baeri, Jakobi, Tähtvere ja Kroonuaia tänavate ristmik). Kagust ja lõunast piirneb ala Toomemäega ning edelast K. E. von Baeri 4 krundiga. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgne olemasolev kruntide kasutamise sihtotstarve on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Krundile Jakobi 38 sõidukitega juurdepääs toimub K. E. von Baeri tänavalt, krundile Jakobi 34, 36 juurdepääs toimub Jakobi tänavalt.

Krundil Jakobi 34, 36 asub Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registri (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999) arhitektuuri nimekirja kantud hoone – kivimaja Jakobi 34 (valmimisaasta 1904, historitsism; varasema ühekordse ärklikorrusega kivimaja asemele ehitati 1904. a praegune tellismaja, hoones on elanud kirjanik A. H. Tammsaare.) Hoone esimesel korrusel on paiknenud mitmesugused kauplused, praegu tegutseb seal publi "Krooks". Hoone on heas korras. Hoonel on 4 korrust, sh katusealune korrus. Lisaks pubile „Krooks”, mis tegutseb 1. korrusel, on majas 4 korterit.

Krundil Jakobi 34, 36 asub ka teine eelpool mainitud registris arvel olev hoone – puumaja Jakobi 36 (valmimisaasta 1875, historitsism; hoone ehitati tänavaäärse ühekordse kivihoone taha M. Anikovi poolt, samal ajal ehitati ka uued kõrvalhooned. 1904. a omandas krundi T. Aua, kes lasi tänavapoolsele küljele uue kivimaja (Jakobi 34) ehitada, vaadeldav elamu säilis endisel kujul). Hetkel on hoone kasutus 1 korteriga elamu ning see on heas korras, hiljuti restaureeritud.

Krundi Jakobi 34, 36 olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 50% väikeelamumaa ning 50% korruselamumaa.

Krunt Jakobi 38 on hoonestuseta. Rajatistest asub krundil vahetult Jakobi tänav ääres puitterrass-välikohvik, mis kuulub hetkel publi „Krooks“ juurde. Ülejäänud ala on kasutuses autode parkimisalana. Krundi Jakobi 38 olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

Krunt K. E. von Baeri 2a on hoonestuseta tühi krunt, mille olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on planeeringualal kõik võrgud, välja arvatud soojavarustus ning sajuveekanaliseerimine, mis on osaliselt olemas ning suubub ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala piirneb K. E. von Baeri ja Jakobi tänavaga (loodes K. E. von Baeri, Jakobi, Tähtvere ja Kroonuaia tänavate ristmik). Kagust ja lõunast piirneb ala Toomemäega ning edelast K. E. von Baeri 4 krundiga.

Planeeritud ala asub Tartu kesklinna piirkonnas kesklinna linnaosa, Tähtvere linnaosa ja Supilinna linnaosa piiril. Ala kontaktvööndisse jäävad Toomemägi, Jakobi mägi, Kroonuaia kool, "Toome" pood ja veel mõned asutused. Kõik esmatarbeteenused on väga hästi kättesaadavad, kuivõrd ühendus kesklinnaga on väga hea.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned on ehitatud tänavajoonele tekitades ühtse tänavaruumi.

Alale lisab kahtlemata populaarsust kesklinnas ja Toomemäel (Toomemäe servas) paiknemine. Krundil Jakobi 38 on nõ strateegiline tähtsus paiknedes vahetult ristmiku ääres, mida läbivad paljud Tallinna suunalt Jakobi mäe kaudu Tartusse sisenevad sõidukid. Samuti on krunt ning tulevane hoone vaadeldav nii Jakobi mäelt kui ka Kroonuaia tänavalt.

Planeeritud krunt nurgakrundina omab linnaehituslikest aspektidest lähtuvalt suuremat tähtsust (ristmikel paiknevad hooned on hästi vaadeldavad ja eksponeeritud) võrreldes teiste kruntidega ning ka asjaolu tõttu, et see paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealas.

### **4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga tehakse ettepanek liita K. E. von Baeri 2a krunt Jakobi 38 krundile (Pos 1).

### **5. Krundi ehitusõigus**

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu põhikaardil (vt joonis 4).

Võrdluseks ümbritsevate hoonete (sh planeeritud ala olemasolevate hoonete) ja uue planeeritud hoone kavandatud näitajatega on tabelis 1 ja 2 välja toodud hoonete räästa ja harja absoluutkõrgused ning naaberhoonete ligikaudne kõrgus.

**Tabel 1**

Hoonete räästa ja harja absoluutkõrguste koondtabel

hoone		väikseim lubatud absoluutkõrgus (m)	suurim lubatud absoluutkõrgus (m)
Jakobi 34	räästas	57.00 (olemasolev)	57.00 (olemasolev)
	hari	60.50 (olemasolev)	60.50 (olemasolev)
Jakobi 36	räästas	52.00 (olemasolev)	52.00 (olemasolev)
	hari	54.30 (olemasolev)	54.30 (olemasolev)
Pos 1 (plan uushoone)	räästas	54.50 *	57.50 *
	hari	57.50	60.50

\* Märkus: Uushoone räästa kõrgus peab Jakobi 34 poolses küljes ühtima visuaalselt tajutavas mahus olemasoleva Jakobi 34 räästa kõrgusega.

**Tabel 2**

Naaberhoonete ligikaudne kõrgus

hoone	maapinna abs kõrgus tänava-poolsel küljel	maapinna abs kõrgus hoovi-poolsel küljel	absoluutne räästa kõrgus	absoluutne harja kõrgus
Jakobi 19 (viilkatus)	44.00-44.51		52.50	56.00
Baeri 2 (viilkatus)	45.76-45.37	45.84-45.90	52.70	55.30

Olemasolevat krundikasutust krundil Jakobi 34, 36 ei muudeta.

Ehitiste kasutamise sihtotstarbed on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kolme ja enama korteriga elamud 11220, büroo- ja administratiivhooned 12200, kaubandus- ja teenindushooned 12300, jaekaubandushooned 12310, teenindushooned 12330.

## 6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhikaardil (joonis 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusala (planeeritud hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusala). Hoone konkreetne asukoht hoonestusala täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga on sätestatud kohustusliku ehitusjoone nõue.

## **7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Uushoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonda sobiv.

Krundile Pos 1 uue hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt kolme maineka osavõtjaga arhitektuurikonkursi korraldamine. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest peavad vähemalt pooled olema arhitektuurialase haridusega. Arhitektuurikonkursi tingimused, komisjoni liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada arhitektuuri- ja kultuuriväärtuste teenistusega. Komisjonis peab olema linnaarhitekt ja muinsuskaitseameti esindaja.

Uushoonesse on kavandatud kuni 11 korterit ning lubatud on hoonealuse keldri ehitamine. Uushoonele on lubatud rõdude ehitamine hoovipoolsele küljele, kusjuures rõdud võivad ulatuda üle ehitusala (joonisel näidatud kui planeeritud hoone väljaehituse ala). Pandused ja trepid ei tohi ulatuda tänava maa-alale. Hoonesse sissepääs ei või olla K. E. von Baeri tänava poolt (hoone lääne küljest), sest krundile juurdepääs on vaid 4 m laiune. Uushoone (krundil Jakobi 38) hoovipoolne külg lahendada esindusliku fassaadina. Soovituslikult projekteerida hoone otstest kolmekorruselisena.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded on välja toodud planeeringu põhikaardil (vt joonis 4).

## **8. Muinsuskaitsealised nõuded**

Krundil Jakobi 34, 36 olemasolevad hooned on restaureeritavad hooned, mis tuleb säilitada. Mõlemad hooned kuuluvad Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999).

Uushoone (krundil Jakobi 38) hoovipoolne külg lahendada esindusliku fassaadina. Soovituslikult projekteerida hoone otstest kolmekorruselisena.

Planeeringu realiseerimisel tuleb tagada ajaloolise Toomemäe nõlva säilimine.

Projekteerimisse tuleb kaasata geotehnoloogia ekspert, ehitustööde ajal tuleb tagada geotehnoloogilise järelvalve olemasolu.

Uushoone keldrikorruse ja tehovõrkude väljaehitamisele peavad eelnema arheoloogilised uuringud. Uuringute käigus ilmnev keskaegne väärtarhitektuur tuleb säilitada või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.

## **9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Käesoleva planeeringuga on nii K. E. von Baeri kui ka Jakobi tänav säilitatud olemasolevates mõõtudes, kuid korrigeeritud on Pos 1 krundiga külgneva kõnnitee ja sõidutee piirjoont. K. E. von Baeri tänavat pidi kulgeb jalgrattatee, mis ühendab omavahel nii kesklinna, Tähtvere, Maarjamõisa, Veeriku kui ka Vaksali piirkondi. Nii K. E. von Baeri kui ka Jakobi tänaval on kahepoolne kõnnitee.

Krundile Pos 1 sõidukitega juurdepääs toimub K. E. von Baeri tänavalt. Krundile Jakobi 34, 36 juurdepääs toimub Jakobi tänavalt. Juurdepääsud tuleb rajada kõnnitee tasapinnas, st säilitada kõnniteedel senine kõrgusmärk kasutades allalastud äärekivi juurdepääsude väljaehitamisel. Sealjuures on vajalik konstruktsioonide tugevdamine ning kaablite kaitse. Kõnniteede ümberehitus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis.

Juhul, kui K. E. von Baeri, Jakobi, Kroonuaia ja Tähtvere tn rekonstrueerimisel või selle vajaduse ilmnemisel osutub K. E. von Baeri tänavalt vasakpöördega juurdepääsu võimaldamine krundile võimatuks, tuleb see likvideerida. Väljasõidul Jakobi tänavale on lubatud vaid parempöörde sooritamine.

Parkimine on kavandatud krundisisesele ning parkimiskorraldus on välja toodud tabelis 3. Pos 1 krundi igale korterile on kavandatud üks parkimiskoht ning samuti üks parkimiskoht äripinna iga 150 m<sup>2</sup> kohta.

Planeeringuga kavandatud 9kohaline parkla (asub krundil Pos 1) on täielikult krundi Pos 1 kasutuses. Lisaks on Pos 1 krundil võimalik kasutada kahte parkimiskohta K. E. von Baeri 4 krundil.

Planeeringuga kavandatud 6kohalise parkla (juurdepääsuga Jakobi tänavalt) kasutamine toimub järgmiselt: 3 kohta (asuvad krundil Jakobi 34, 36) ainult Jakobi 34, 36 kasutuses, 1 koht (krundil Pos 1) Jakobi 34, 36 kasutuses, 1 koht (krundil Pos 1) Jakobi 34, 36 kasutuses vaid öhtusel ja öisel ajal kl 20.00-8.00 (st et Pos 1 kasutuses on see koht kl 8.00-20.00) ning 1 koht (krundil Pos 1) Pos 1 krundi kasutuses.



**Tabel 3**

Parkimiskohtade paiknemine planeeritud kruntidel

krundi aadress	plan sihtotstarve	parkimiskohti	parkimiskoha asukoht
Pos 1	25% Ä	1 1 (kl 8-20) ----- kokku 2	krundil Pos 1, juurdepääsuga Jakobi tänavalt (servituudiga), millest ühe kasutus kokkuleppeliselt kl 8.00-20.00
	75% EK	2 9 ----- kokku 11	2 kohta krundil K. E. von Baeri 4 (servituudiga), 9 kohta krundil Pos 1
Jakobi 34, 36	20% EE, 60% EK, 20% Ä	3 1 1 (kl 20-8) ----- kokku 5	3 kohta Jakobi 34, 36 krundil, millest 2 osaliselt krundil Pos 1 (servituudiga); lisaks 2 kohta krundil Pos 1, millest ühe kasutus kokkuleppeliselt kl 20.00-8.00
	<b>kokku:</b>	<b>17 kohta</b>	

K. E. von Baeri 4 krundi omanik(ud) on nõustunud parkimiskohtadele servituudi seadmisega, sest K. E. von Baeri 4 krundil asuvale 5 parkimiskohale toimub juurdepääs läbi krundi Pos 1.

Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

## 10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud alal on kõrghaljastusest olemas vaid üks puu. Planeering näeb ette selle säilitamise. Planeeringualast lõuna suunas jääb Toomemäe park, seega on ala läheduses piisavalt kõrghaljastust.

Planeeringuga ei ole ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse istutamist, kuid kruntidele on ette nähtud kohustusliku madalhalbastuse rajamine. Soovitavalt kasutada selleks kombineeritult madalaid põõsaid, pinnakattetaimi ja püsikuid.

Kruntide omanikul/valdajal tuleb tagada teede ja kõnniteede heakord, sajuvee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

Planeeringu põhikaardil (joonis 4) on näidatud prügi- ning paberikonteinerite võimalikud asukohad (mõlema krundi konteinerid asuvad omal krundil, krundile Pos 1 on ette nähtud ka paberikonteiner).

## **11. Ehitistevahelised kujad**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP2.

Olemasolevaid (restaureeritavaid) hooneid krundil Jakobi 34, 36 käsitletakse ühe hoonete kompleksina.

## **12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

### **11.1. Üldosa**

Detailplaneeringuga on tehnovõrkudest esitatud juba olemasolevad ja säilivad ning tänava maa-alale planeeritud tehnovõrgud. Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, elektri-, telekommunikatsiooni- ning osaliselt sajuveekanaliseerimisvõrk. Täpsed krundiühenduste asukohad tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus, planeeringuga on antud põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringuga on kavandatud vaid planeeritud alas olevad tehnovõrgud.

### **11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi**

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgist, millele ühendatakse tänavalt krundile minev individuaalne torustik.

Reovesi on planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni.

Sajuvee ärajuhtimiseks on K. E. von Baeri tänava maa-alale planeeritud sajuveekanaliseerimine. Sajuvesi tuleb koguda krundisiseselt ning selle jaoks on planeeritud parkla alla sajuveetorustik. Enne sajuveekanaliseerimise juhtimist (K. E. von Baeri tänaval) tuleb sajuvesi puhastada liiva- ja õlipüüduris. Sajuvee eesvooluks on Jakobi ja Laia tn ristmikul paiknev sajuveekanaliseerimine.

Hüdrantide vajadus planeeringualal puudub, lähim hüdrant asub Jakobi, Kroonuaia ning K. E. von Baeri tänava ristmikul.

### **11.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Planeeritud uus hoone saab elektritoite K. E. von Baeri 4 krundi lääne nurka planeeritud uuest 10/0,4 kV komplektalajaamast. Alajaamast on planeeritud maa-alune madalpingekaabel K. E. von Baeri 4 kõnnitee alt. Krundi piirile, hoone seinaga tasapinnas (või muud moodi varjatult, st või paikneda kõnni- või sissesõiduteel) tuleb transiitkapp koos liitumiskilbiga.

Olemasolevat välisvalgustust K. E. von Baeri tänaval ei likvideerita. Jakobi ja K. E. von Baeri tn nurgal oleva kahe valgustiga posti asemele tuleb uushoone seinale paigaldada 2 valgustit nn vanalinna kronsteiniga (analoogselt K. E. von Baeri 4 mälestise küljes olevate valgustitega). Säilitada tuleb üle Jakobi tänava paigaldatud spetsiaalne ülekäiguraja valgustus, kusjuures postil oleva valgusti võib kinnitada uue hoone seinale.

Planeeringuga on kavandatud olemasolevad elektriliinid ümber paigutada kõnnitee alla maa-aluste kaablitenä. Krundisisesele parklale on planeeritud välisvalgustus.

### **11.4. Telekommunikatsioonivarustus**

Krundile on ette nähtud telekommunikatsioonivarustus, mis ühendatakse K. E. Von Baeri tänaval paikneva telekommunikatsiooniliiniga. Krundiühenduste asukohad tänavaliinist tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

### **11.5. Kütte- ja gaasivarustus**

Planeeritud küttevõrustus on lahendatud kaugküttenä, milleks on planeeritud nii K. E. von Baeri kui ka Jakobi tänavamaa alla kaugküttetorustik. Gaasivarustus on kavandatud tehnoloogiliste vajaduste (nt pliidad) rahuldamiseks ja selleks on tänava maa-alalt krundile planeeritud gaasitorustik.

## **13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringuala kõrval asub Toomemägi, mis on looduskaitse all. Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Kõvakattega aladelt tuleb sajuvesi juhtida sajuveekanaliseerimisele. Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanaliseerimisele juhtimisele puhastada õli- ja liivapüüduris. Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisisesele. Olmejäätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud

jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

#### **14. Servituutide vajaduse määramine**

Krundile Pos 1 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut krundi K. E. von Baeri 4 kasuks ning krundi Jakobi 34, 36 kasuks.

Krundile Pos 1 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada parkimisservituut krundi Jakobi 34, 36 kasuks.

Krundile Jakobi 34, 36 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Krundile Jakobi 34, 36 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada parkimisservituut krundi Pos 1 kasuks.

Krundile K. E. von Baeri 4 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada parkimisservituut (kahe parkimiskoha ulatuses) krundi Pos 1 kasuks.

Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud elektriliinidele on planeeringuga nähtud ette vajadus seada liiniservituut.

#### **15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevusriskide vähendamiseks tuleb krundile rajada piisav valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt.

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

Krundil Jakobi 34, 36 asub kivimaja Jakobi 34, mis kuulub Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse (arhitektuuri nimekiri) (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999).

Krundil Jakobi 34, 36 asub ka teine hoone – puumaja Jakobi 36, mis kuulub samuti Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse (arhitektuuri nimekiri) (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999).

Planeeringuala kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (reg nr 27006) ja Tartu arheoloogilisse kaitsevööndisse, sh Tartu linna muldkindlustustevööndisse (mälestis nr 6884 osa – endine Karl XI bastion).

## **17. Planeeringu elluviimise võimalused**

Tänavate rekonstrueerimise, kaasa arvatud välisvalgustuse rajamise/rekonstrueerimise tagab Tartu linn järgides tänavate rajamise ja rekonstrueerimise kava. Tänavavalgustuse ümbertöstmise teostab arendaja.

Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele koostöös krundiomanikuga. Sajuveekanaliseerimise kuni eelvooluni (Laija ja Jakobi tn ristmikul) realiseerib arendaja.

Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on kõikide servituutide seadmine.

## **18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine**

Planeeringu rakendamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ega muud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Kui planeeringu rakendamisel ilmnevad kolmandatele isikutele võimalikud kahjud, hüvitab need krundi igakordne omanik.

## **JOONISED**

1. Situatsiooniskeem	1:10 000
2. Linnaehituslikud seosed	1: 2000
3. Olemasolev olukord	1: 500
4. Planeeringu põhikaart	1: 500
5. Planeeritud maakasutuse kaart	1: 500
6. Planeeritud tehnovõrkude kaart	1: 500
7. Planeeringulahenduse illustratsioon	

## **1. Situatsiooniskeem**

## **2. Linnaehituslikud seosed**



### **3. Olemasolev olukord**

## **4. Planeeringu põhikaart**

## **5. Planeeritud maakasutuse kaart**

## **6. Planeeritud tehnovõrkude kaart**

## **7. Planeeringulahenduse illustratsioon**

# **KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL**

## **1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**

1. AS Elion Ettevõtte. 27. juuli 2007. Juhan Birgholts, sideliiniinsener-grupijuht. Vt koostöö leht lk 26.
2. AS Tartu Veevärk. 02. august 2007. Peeter Pindma, arendusjuht. Vt koostöö leht lk 26.
3. AS EG Võrguteenus. 13. august 2007. Andrus Mulla, projektijuht. Vt koostöö leht lk 26.
4. AS Tartu Keskkatlamaja. 15. august 2007. Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener. Vt koostöö leht lk 26.
5. Lõuna-Eesti Päästkeskus, Inseneritehniline Büroo. 15. august 2007. Pjotr Vorobjov, peainspektor. Vt planeeringu põhikaart lk 18.
6. Tartu Linnavalitsus Linnamajanduse osakond. 23. august 2007. Mati Raamat, juhataja asetäitja. Vt planeeringu põhikaart lk 18 ja kooskõlastusleht lk 23.
7. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakonna Kultuuriväärtuste teenistus. 24. august 2007. Romeo Metsallik, kultuuriväärtuste teenistuse juhataja-linnaarheoloog. Vt planeeringu põhikaart lk 18.
8. Tartumaa Keskkonnateenistus. 03. september 2007. Jalmar Mandel, juhataja. Vt kooskõlastusleht lk 24.
9. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakond. 05. september 2007. Tiit Sild, linnaarhitekt. Vt planeeringu põhikaart lk 18.
10. OÜ Jaotusvõrk Tartu Piirkond. 24. september 2007. Enn Kitsnik, juhtivspetsialist. Vt koostöö leht lk 26.
11. Krundi Jakobi 34, 36 omanike kooskõlastus. 10. aprill 2007. Vt kooskõlastuskiri lk 25.

## **2. Kooskõlastused**

### **3. Koostöö planeeringu koostamisel**