

## K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneering

Tartu linn

Esimene köide - planeering

Seotud kultuurimälestised:  
Tartu vanalinna muinsuskaitseala, mälestise reg nr 27006  
Seotud kaitsealad:  
Toomemäe park; Toomemägi, (Toomemäe park (koos Kassitoomega)), keskkonnaregistri kood  
KLO1200256



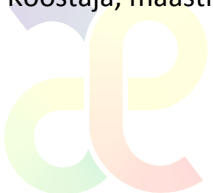
Töö nr: 40DP13

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Huvitatud isik: GMP Residences OÜ

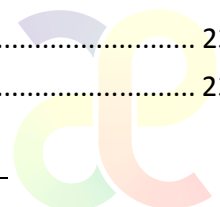
Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



**PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING**

A	Üldosa .....	5
1	Sissejuhatus .....	5
2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
2.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
B	Planeerimise lahendus.....	7
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
2	Krundi ehitusõigus .....	7
3	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	7
4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	9
6	Arheoloogia nõuded .....	10
7	Ehitistevahelised kujad .....	10
8	Tehnovõrgud ja rajatised.....	10
8.1	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	10
8.2	Veevarustus .....	10
8.3	Kanaliseerimine ja sademevesi .....	11
8.4	Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	11
8.5	Sooja- ja gaasivarustus.....	11
8.6	Telekommunikatsioonivarustus.....	11
9	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	12
10	Servituutide seadmise vajadus .....	12
11	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
12	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
13	Planeeringu rakendamise võimalused.....	13
C	Joonised .....	15
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000 .....	16
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	17
3	Olemasolev olukord M 1:500 .....	18
4	Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	19
5	Tehnovõrgud M 1:500 .....	20
6	Planeeritud maakasutus M 1:500.....	21
D	Koostöö ja kooskõlastused planeeringu koostamisel.....	23
1	Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte .....	23





## A Üldosa

---

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas K. E. von Baeri tn 4 krundi. Planeeringuala suurusega u 3100 m<sup>2</sup> asub Keslinna linnaosas Vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva hoone laiendamise võimalusi võrreldes 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringuga. Põhiosas – hoonete osaline lammutamine, säilitatavad hooned ja hoonete osad, uue korterelamu rajamine – järgitakse 2007. aasta detailplaneeringut, kuid täpsustatakse hoonestusalasid, krundi suurima (rekonstrueeritava) hoone katusekallet ja tugimüüri ehitusega seonduvat vastavalt vahepeal läbiviidud uuringutele ning teostatud projekteerimisele.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013.a otsus nr 496 „K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ja Artes Terrae OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimused „K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu ja ehitusprojekti muinsuskaitse eritingimused“ (töö nr 40ET13).

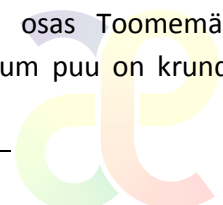
Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Geo S.T (litsentsid nr 308 MA, 311 MA-k) poolt 2010.a märtsis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 21M024). K. E. von Baeri tänavamaal rekonstrueeritud tehnovõrgud ning planeeritud madalpinge elektrikaabel on esitatud vastavalt Eesti Energia Võrguehitus AS poolt koostatud projekti „K. E. von Baeri tn 4 ja Jakobi tn 38 kinnistute liitumine elektrivõrguga Tartu linnas“ asendiplaanile (töö nr LL0839-1-1).

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

K. E. von Baeri tn 4 krundil asuvad kaks kokkuehitatud hoonet – tänaväärne punastest tellistest kahekorruseline osaliselt võlvkeldriga maja ning selle taga paiknev mahult palju suurem võlvkeldritega nii punastest kui ka silikaattellistest maja. Mõlemad majad on seisnud kasutuseta enam kui 10 aastat. Põhjusel, et majad on aeg-ajalt olnud avatud vandaalidele, on need tänaseks päevaks võrdlemisi halvas seisus. Mitmed arhitektuursed detailid on tänaseks päevaks hävinud (uksed, ahjud, aknad). Tööstushoone taga Toomemäe nõlva kindlustav maakivimüür on tänaseks lagunenu.

Alal kehtiva detailplaneeringu kohaselt on planeeringualal krundi kasutamise sihtotstarve 90% ulatuses korterelamute maa ja 10% ulatuses ärihoonete maa.

Olemasolev isetekkeline kõrghaljastus asub peamiselt krundi tagumises osas Toomemäe tugimüüri peal ning ümbruses. Hoonete ümbrus on võsastunud. Väärtuslikum puu on krundi idaservas asuv suurem harilik vaher.



Planeeringuala ajalooline ülevaade ning seisundi kirjeldus on esitatud muinsuskaitse eritingimustes.

#### 4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb loodest K. E. von Baeri tänavaga, kirdest olemasolevate hoonetega ning kagust ja edelast looduskaitsealuse Toomemäe pargiga (KLO1200256). Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Planeeringuala asub Tartu Kesklinna linnaosas Tähtvere linnaosa ja Supilinna linnaosa piiril. Ala kontaktvööndisse jäävad Toomemägi, Jakobi mägi, Kroonuaia kool, publi "Krooks", "Toome" pood ja veel mõned asutused. Kõik esmatarbeteenused on väga hästi kättesaadavad, ühendus kesklinnaga on väga hea. Planeeringualale juurdepääs toimub kahest suunas. Esimene mööda K. E. von Baeri tänavat, mis on ühesuunalise liiklusega ning teine juurdepääs Jakobi, Tähtvere, Kroonuaia ja K. E. von Baeri tänavate ristmikult K. E. von Baeri tänavat mööda kuni krundi K. E. von Baeri 2 ja Jakobi 38 piiril oleva sissesõiduni.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned on ehitatud tänavajoonele tekitades ühtse tänavaruumi. Planeeringualast tänavavastpoolle asuvad kaks kinnismälestisena kaitse all olevat puitelamut (kinnismälestiste registri nr 6957, puitelamu Tartus K.E. von Baeri tn 3, 19.-20. saj; kinnismälestise registri nr 6958, puitelamu Tartus K.E. von Baeri tn 5, 19.-20. saj), planeeringuala jääb mälestiste kaitsevööndisse. Naabruses asuvate hoonete välisviimistluses on kasutatud punast tellist, horisontaalset laudist ning krohvi. Korruselisus on 2...4. Tabelis 1 on esitatud planeeringuala naaberhoonete ligikaudsed kõrgused.

Planeeritaval alal ja piirnevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.

**Tabel 1**

##### Naaberhoonete ligikaudne kõrgus

hoone	maapinna abs kõrgus tänavapoolsel küljel	maapinna abs kõrgus hoovipoolsel küljel	absoluutne räästa kõrgus	absoluutne harja kõrgus
Jakobi 34 (viilkatus)	44.42-44.52	44.58-44.88	57.10	60.50
K. E. von Baeri 1 (osaliselt murdkelpkatus, osaliselt mansardkatus)	46.40-45.59		alumine 54.50	63.70
			ülemine 57.90	
K. E. von Baeri 2 (viilkatus)	45.76-45.37	45.84-45.90	52.70	55.30



## B Planeerimise lahendus

### 1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

K. E. von Baeri tn 4 krunt säilib olemasolevates piirides. Planeeritud maakasutus on esitatud joonisel 6.

### 2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Olemasolevast hoonekompleksist tuleb vastavalt muinsuskaitse eritingimustele säilitada ja restaureerida tänavaäärne telliskivihoone. Samuti tuleb säilitada kolm Toomemäe poolset keldrit (ehitatud 1859-1860. a) ning üldjoontes Toomemäe poolse hooneosa maht. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi idapoolses osas on lubatud elektrialajaama ehitamine. K. E. von Baeri tn 4 krundi hoovis on lubatud kahe hoone vahel asuva olemasoleva keldri (ehitatud 1880. aastatel) säilitamine.

### 3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Edasisel projekteerimisel arvestada muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuetega. Planeeritavate hoonete ventilatsioonisüsteemide kavandamisel ja projekteerimisel tuleb Toomemäel asuva puhkeala tõttu ette näha müra leevendavad meetmed. Ventilatsiooniseadmed tuleb varjestada, projekteerida inimese liikumise tasapinnalt mittenähtavatena. Hoonete projekteerimisel tuleb näha ette mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks. K. E. von Baeri tn 4 tänava poolset restaureeritaval hoonel tuleb akendel, sealhulgas ka tuletõkkeseinas olevatel akendel, tagada aknaruutude jaotus sarnaselt säilinud akendele.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on:

#### Hoonestusalad H 1 ja H 2:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;
- 12111 Hotell, motell, külalistemaja;
- 12123 Hostel;
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone;
- 12131 Restoran;
- 12132 Kohvik, baar või söökla;
- 12139 Muu toitlustushoone;
- 12201 Büroohoone;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Ilu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone.

#### Hoonestusala H 3:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.



Hoonestusala H 4:

- 22246 6–35 kV alajaam ja jaotusseade;
- 12749 Muu erihoone (prügimaja).

#### **4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus**

K. E. von Baeri tänavamaa säilib olemasolevates piirides. K. E. von Baeri tänavat pidi kulgeb jalgrattatee, mis ühendab kesklinna, Tähtvere, Maarjamõisa, Veeriku ja Vaksali piirkondi. K. E. von Baeri tänaval on kahepoolne kõnnitee, mis olemasoleva planeeringualal asuva telliskivihoone juures koondub umbes poole meetrini. Planeeringuga nähakse ette kõnnitee laiendamine 1,6 meetrini sõidutee arvelt (vt joonis 4, lõige 1-1). Teisel pool teed asuv kõnnitee aga rahuldab jalakäijate liiklemise minimaalsed nõuded. K. E. von Baeri tn 4 krundile on sõidukitega juurdepääs K. E. von Baeri tänavalt. K. E. von Baeri tänav on lääne poolt tulles kuni K. E. von Baeri tn 2 krundini ühesuunalise liiklusega tänav, seetõttu peab krundile jõudmiseks tegema ringi Toomemäe kaudu. Teine juurdepääs on planeeritud Jakobi, Tähtvere, Kroonuaia ja K. E. von Baeri tänavate ristmikult K. E. von Baeri tänavat mööda ning krundi K. E. von Baeri tn 2 ja Jakobi tn 38 piiril oleva sissesõidutee kaudu.

Juurdepääsud K. E. von Baeri tänavalt tuleb rajada kõnnitee tasapinnas, st säilitada kõnniteedel senine kõrgusmärk.

Parkimine on kavandatud krundisiselt. Parkimisala ei ole lubatud katta asfaldi ega unikivi-tüüpi betoonkiviga, mis on vanalinna ja Toomemäe ümbrusse sobimatud. Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris. Kavandatavate teede ja hooviala täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele. Hoonestusaladele H 1.1 ning H 3 on kavandatud parkimiskohad esimese korruse tasapinnal – kokku 25 kohta. Hoovialale on kavandatud 9 parkimiskohta.

Vastavalt kehtivale normatiivile on linnakeskuses 1-2 toalise korteri puhul vajalik 0,6 parkimiskohta ning >3 toalise korteri puhul 0,8 kohta. Planeeritaval krundil on kavandatud ehitada 44 korterit, eeldatavalt on 1-2 ning >3 toaliste korterite arv enamvähem võrdne, seetõttu on parkimise kontrollarvutuses võetud normatiiviks 0,7 parkimiskohta/korter. Vajalik parkimiskohtade arv krundil korteritele on  $44 \times 0,7 = 31$ . Äripinna parkimismormatiiv on 1 parkimiskoht 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Kavandatava äripinna (brutopind u 465 m<sup>2</sup>) vajalik parkimiskohtade arv on  $465 / 150 = 3$ . K. E. von Baeri tn 4 krundile on planeeritud 34 parkimiskohta. Projekteerimisel tuleb parkimiskohtade arvu lähtuvalt parkimismormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale ning korterite ja tubade arvule täpsustada, sh vajadusel parkimiskohtade arvu vähendada. Äripindade puhul tuleb arvestada invaparkimiskoha vajadusega.

Projekteerimisel tuleb K. E. von Baeri tn 4 krundil ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all või hoone mahus (sh panipaikades). Vastavalt parkimismormatiivile tuleb äripinnal tagada 1 jalgratta parkimiskoht 200 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ning korruselamus 1 jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta.



Prognoositava brutopinna (äri 465 m<sup>2</sup>, korterid u 4500 m<sup>2</sup>) puhul on vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv 47. Jalgrataste parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimismormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Rattahoidlad on soovitatav varustada valvekaameratega. Jalgrattaparklate projekteerimisel võtta aluseks "Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused" (kättesaadav: [https://www.tartu.ee/?lang\\_id=1&menu\\_id=6&page\\_id=24572](https://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572)) (vt planeeringu lisad).

## 5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus asub peamiselt krundi tagumises osas Toomemäe tugimüüri peal ning ümbruses. Olemasolev tugimüür tuleb selle kehva seisukorra tõttu lammutada. Toomemäe nõlva püsivuse kohta K. E. von Baeri 4 kinnistul on koostatud eksperthinnang (vt planeeringu lisad „Toomemäe Baeri tn äärsel uue tugimüüri rajamise projekt“), mille kohaselt on ainuõigeks lahenduseks nõlva kindlustamiseks uue tugiseina ehitamine. Olemasoleva tugimüüri asemele tuleb Toomemäe nõlva toetamiseks rajada raudbetoonist tugimüür, mille nähtav osa viimistleda looduskividega (maakivi). Tugimüüri asukoht on planeeritud vastavalt „Toomemäe Baeri tn äärsel uue tugimüüri rajamise projektile“, mis on kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt 06.10.2010 kirjaga nr TJ 6-6/14391-8 ning Muinsuskaitseameti arheoloogiamälestiste ekspertnõukogus 21.06.2010. Detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt 04.06.2014 kirjaga nr JT 6-5/14/10525-2 (vt planeeringu lisad). Tugimüür (või selle osa) tuleb rajada enne või samaaegselt tugimüüri piirnevate hoonetega hoonestusaladel H 1, H 3 ja H 4.

Detailplaneeringuga on määratud, et kõrghaljastusest tuleb säilitada Jakobi tn 38 krundipiiri läheduses kasvav harilik vaher. Säilitatav vaher tuleb selle hävinemise korral asendada uue puuga. Ülejäänud planeeringuala ning tugimüüri ja hoonestuse rajamisest mõjutatud Toomemäe ala kõrghaljastuse säilitamine ning likvideerimine tuleb lahendada väliala kujundusprojektiga (väliala kujundusprojektiga hõlmatava ala piir vt joonisel 2). Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritava krundi piires, projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. Väliala kujundusprojekt tuleb esitada koos hoone projektiga. Väliala kujundusprojektiga tuleb muuhulgas lahendada joonisel 2 näidatud ala kõrghaljastuse likvideerimine ja asendusistutused, Toomemäe nõlvade erosiooni takistamine, säilivate üksikpuude kaitsmine ehitustegevusel ning Toomemäe nõlval kulgeva kõnnitee rekonstrueerimine (vajadusel aukoha muutmine). Väliala kujundusprojekti koostamisel tuleb teha koostööd Tartu linnavalitsuse linnamajandusosakonna haljastusteenistusega ning arvestada haljastusteenistuse soovustega säilitatava kõrghaljastuse osas nõlva kindlustamise eesmärgil (vt planeeringu lisad). Väliala kujundusprojekti koostamine ning projekti järgne väljaehitamine on K. E. von Baeri 4 krundi igakordse omaniku kohustus. Väliala kujundusprojekti koostamine ning projekti järgne väljaehitamine peab toimuma paralleelselt hoonete (välja arvatud H 3) projekteerimise ja ehitamisega. Hoonestusalale H 1 ehitatava hoone kasutusloa väljastamise eelduseks on väliala kujundusprojekti realiseerimise lõpetamine (kasutusloa väljastamine) kogu joonisel 2 näidatud väliala projekti alal. Planeeringu realiseerimisel tekkivad kahjud, sh ka

erosioon, tuleb hüvitada K. E. von Baeri tn 4 krundi igakordsel omanikul. Nõlva püsimine peab olema tagatud kogu planeeringu realiseerimisel tehtavate tööde poolt mõjutatava ala ulatuses.

## 6 Arheoloogia nõuded

Planeeritav kinnistu asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal asuvas kindlustusvööndis, 17. sajandil ehitatud Karl XI nimelise bastioni piirkonnas. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on kaevetöödel vajalik arheoloogiliste uuringute läbiviimine – tugimüüri piirkonnas (olemasoleva hoone Toome poolsel kahel küljel ehk lõunakülgedel) enne uue tugimüüri rajamist ning mujal kaevetööde käigus.

## 7 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoonestusaladele H 1, H 2 ning H 4 ehitatava alajaama vähim tulepüsivusklass on TP1. Hoonestusalale H 3 ehitatava hoone vähim tulepüsivusklass on TP2. H 1 ja H 2 ehitatavate hoonete vaheline kaugus on 6,8...7 m, seega tuleb rakendada tuletõkkeseina nõudeid. H 2 hoovipoolne sein teha tuletõkkeseinaks REI-60, avatäited tuletõkkeseinas teha EI-30, hoovipoolsed katusesarikad immutada tulekaitsevõõbaga ning puitkonstruktsioonil trepikoja voodrilaud immutada tulekaitsevõõbaga ja värvida.

Kui hoonestusalale H 4 ehitatakse eraldiseisev hoone, mis asub hoonestusalale H 1 ja/või H 3 ehitatavale hoonele lähemal kui 8 m, siis peab H 4 ehitatava hoone vastav hoone osa vastama tulemüüri või tuletõkkeseina nõuetele.

## 8 Tehnovõrgud ja rajatised

### 8.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Planeeringuala piirkond on varustatud elektri, telekommunikatsiooni, ühisveevärgi, kanalisatsiooni, sajuveekanalisatsiooni, gaasi ning kaugkütte võrkudega. K. E. von Baeri tn 4 krundil oleva tänavaäärse hoone küljes asuvad tänavavalgustid.

Planeeritud tehnovõrkude paiknemine on näidatud joonisel 5 *Tehnovõrgud*. Tehnovõrkude asukohti krundil on lubatud projekteerimisel täpsustada ja muuta.

### 8.2 Veevarustus

Planeeritud hoonete veevarustus on planeeritud vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/10 K. E. von Baeri tänavatorustikust tänavaäärsesse hoonesse rajatud De 63 PE survetorust veeühendustoru kaudu. Veesisendi suhtes esimeses hoones peab asuma kogu kinnistu peaveemõõdusõlm. Teiste hoonete veega varustamiseks on kavandatud

hoonetevaheline torustik. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasoleva Kroonuaia ning Jakobi tänavate ristmikul asuva hüdrandiga.

### **8.3 Kanalisatsioon ja sademevesi**

Planeeritud hoonete reovee eesvooluks on vastavalt AS Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele kavandatud K. E. von Baeri tänaval asuv kanalisatsioonitorustik DN 400. Reovee kanaliseerimiseks kasutada olemasolevat ühendustorustikku. Amortiseerunud torustik tuleb rekonstrueerida, kasutusest välja jäävad torustikud tuleb likvideerida.

Planeeringuala sademevesi on kavandatud juhtida K. E. von Baeri tänaval asuvasse De 450 sademeveekanaliseerimise torustikku. Kanaliseerimiseks kasutada olemasolevat ühendustorustikku. 10- ja enamakohalise parkla sademevee puhastamiseks on ette nähtud õli-liivapüüdur.

### **8.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Planeeringuala elektrivarustus on planeeritud lähtuvalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 213192. K. E. von Baeri 4 krundile on ette nähtud perspektiivse komplektalajaama asukoht krundi kaguosas. Alajaama mõõtmed on 4370mm x 3500mm. Alajaama paigaldamisel tuleb arvestada elektripaigaldise kaitsevööndi ulatusega vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrusele nr 19. Alajaama teenindamiseks peab jääma vaba juurdepääsutee. Uue planeeritava 10/0,4 kV komplektalajaama elektritoide on planeeritud olemasolevatesse kaablitesse sisselõikena Jakobi tänavalt maakaablitega.

Planeeritud hoonete elektrivarustuseks on planeeritud Jakobi 38 ja K. E. von Baeri 4 kinnistute piirile jaotuskilp ning Jakobi 38 ja K. E. von Baeri 4 liitumiskilbid. Jaotus- ja liitumiskilbid tuleb paigaldada hoonestusalale H 3 rajatava hoone seina sisse. Jaotuskilbi elektritoiteks on ette nähtud "Kroonuaia 2" alajaamast kaks maakaablit.

### **8.5 Sooja- ja gaasivarustus**

Planeeritud hoone küttevareustus on kavandatud vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 152/13 kaugküttena K. E. von Baeri tänavalt kinnistu tarbeks ehitatud DN40 soojustorustikust.

K. E. von Baeri tänaval on olemasolev gaasitorustik ning ühendus kuni planeeritava hooneni H2. Hoovi planeeritud hoonetele on kavandatud gaasiühendus tänavatorustikust. Gaasiküte ei ole lubatud.

### **8.6 Telekommunikatsioonivarustus**

K. E. von Baeri tn 4 kinnistule on ehitatud sidekanali ühendus. Planeeritud hoonete telekommunikatsioonivarustuseks tuleb vastavalt Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 22077782 paigaldada alates sidekaevust 2013 /K. E. von Baeri tn Lai tn nurgal/ optiline 4-kiuline kaabel planeeritud hoonetesse. Projekteerida ja ehitada 1-avaline

kaablikanaliseerimine hoonetesse Elioni sidekanaliseerimisest. Kui sidekanal hoonesse on olemas, kuid ei ole läbitav, siis korrastada kanal.

## 9 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeritavale krundile on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Planeeringuala piirneb looduskaitsealuse pargiga Toomemäe pargiga KLO1200256. Kaitsealal teostatavad ehitustööd ning raied tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

## 10 Servituutide seadmise vajadus

Jakobi tn 38 kinnistule on planeeritud K. E. von Baeri tn 4 kinnistu kasuks teeservituut. Teeservituut annab valitseva kinnisasja omanikule õiguse servituudiala kasutada mootorsõidukiga, jalgsi- ning jalgrattaga liikumiseks. Teeservituudi ala on näidatud joonistel 4 ja 6.

K. E. von Baeri tn 4 ning Jakobi tn 38 kinnistutele on planeeritud liiniservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus elektrivõrgu valdaja kasuks, servituudiala on esitatud joonistel 5 ja 6.

## 11 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumised, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;

- valdusele sissepääsu piiramine vastavalt planeeringu põhijoonisele;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

## 12 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud, sh ka Toomemäe nõlvade erosioon, tuleb K. E. von Baeri tn 4 krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

## 13 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on K. E. von Baeri tn 4 krundi igakordsel omanikul.

K. E. von Baeri tänava rekonstrueerimise korral enne planeeringu realiseerimist ehitatakse välja ka planeeritud kõnnitee laiendus.

Planeeringu realiseerimisel tuleb krundisisene kõnnitee ja krundile juurdepääsud (sh 3-le parkimiskohale kavandatud juurdepääs) siduda K. E. von Baeri tänava kõnniteega. Kui selleks hetkeks ei ole K. E. von Baeri tn kõnnitee laiendust veel välja ehitatud, tuleb planeeritud K. E. von Baeri tn kõnnitee laiendus koos olemasoleva kõnnitee rekonstrueerimisega planeeritud laienduse ulatuses teostada K. E. von Baeri tn 4 igakordsel omanikul samaaegselt krundisiseste kõnniteede ehitusega ja juurdepääsu rekonstrueerimisega.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritud krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.





**C Joonised**

---

- |          |  |                   |
|----------|--|-------------------|
| <b>1</b> | <b>Situatsiooni skeem</b>  | <b>M 1:10 000</b> |
| <b>2</b> | <b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b> | <b>M 1:2000</b>   |
| <b>3</b> | <b>Olemasolev olukord</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>4</b> | <b>Planeeringu põhijoonis</b>  | <b>M 1:500</b>    |
| <b>5</b> | <b>Tehnovõrgud</b>   | <b>M 1:500</b>    |
| <b>6</b> | <b>Planeeritud maakasutus</b>  | <b>M 1:500</b>    |





## D Koostöö ja koostööd planeeringu koostamisel

### 1 Koostöödustuste ja koostöö kokkuvõte

Planeeringu on koostöödustanud:

- Päästeameti Lõuna Päästkeskuse inseneritehniline büroo, Pjotr Vorobjov 03.03.2014: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad);
- Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooni keskkonnakassutuse juhtivspetsialist juhataja ülesannetes Helen Manguse 04.06.2014: koostöödustuskiri (vt planeeringu lisad);
- Tartu Linnavalitsuse AEO kultuuriväärtuste teenistus, Egle Tamm 06.06.2014: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad);
- Tartu Linnavalitsuse AEO linnaarhitekt Tõnis Arjus 06.06.2014: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad);
- Tartu Linnavalitsuse LPMKO inseneriteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat 09.06.2014: joonis 4 *Planeeringu põhijoonis* (vt planeeringu lisad).

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- AS Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 20.02.2014: joonis 5 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 25.02.2014: joonis 5 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakond, Eduard Okunev 14.02.2014: joonis 5 *Tehnovõrgud* (vt planeeringu lisad);
- Elion Ettevõtted AS, Aleks Kask 28.02.2014: digitaalselt allkirjastatud koostöö kiri (vt planeeringu lisad);
- AS Gaasivõrgud projektijuht Andrus Mulla 25.02.2014: digitaalselt allkirjastatud planeeringu failid (ditaalallkirjade kinnitusleht vt planeeringu lisad).

