

## Planeeringu koosseis

### A. SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS .....	2
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENID JA KIRJAVAHETUS.....	2
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	2
2.2. Kirjavahetus.....	2
3. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	2
3.1. Alusplaan.....	2
3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	2
3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	2
3.4. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	3
3.5. Kruntide ehitusõigus.....	3
3.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	3
3.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	3
3.8. Ehitistevahelised kujad .....	3
3.9. Tehnovõrkud ja rajatised .....	3
3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	3
3.11. Arhitektuurinõuded ehitistele .....	3
3.12. Servituutide vajaduse määramine.....	3
3.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	4
3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	4
3.15. Planeeringu rakendamise võimalused.....	4

### B. KAARDID

Kaart 1:	Olemasolev olukord	M 1:500	5
Kaart 2:	Põhikaart. Tehnovõrgud	M 1:500	6

### C. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1. Koostöö kokkuvõte.....	7
---------------------------	---

## **A. SELETUSKIRI**

### **1. Sissejuhatus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vanalinnas krunti Munga 5/7 Rüütli 13. Planeeringu ala suuruseks on 896 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgiks on krundi jagamine kaheks krundiks. Täiendavat ehitusõigust kruntidele ei planeerita. Kruntide ehitusalune pindala ei suurene.

### **2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

#### **2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 11. novembri 2010.a. otsus nr 132.

Arvestamisel kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud:

▫ Tartu Linnavolikogu 06.oktoobri 2005.a. määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.

#### **2.2. Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites- planeeringu lisad.

### **3. Planeerimise lahendus**

#### **3.1. Alusplaan**

Digitaalse alusplaani koostas OÜ Alt ja Ülevalt jaanuaris 2011.a. töö nr. G-617/11 mõõtkavas 1:500.

#### **3.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljöopiirkonnas krunti Munga 5/7 Rüütli 13. Krunt on täies ulatuses kaetud hoonetega, välja arvatud väike siseõu. Hoone Rüütli13/Munga 5 on arhitektuurimälestisena kaitse all (kultuurimälestiste riiklik register, reg nr 6935). Nimetatud hoone on kolmekorruseline ja viilkatusega. Väiksem hoone on ühekorruseline ja viilkatusega. Krundi hoonestus on kõikide vajalike tehnovõrkudega varustatud. Krundi pindala on 644 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 50% ühiskondlike hoonete maa ja 50% ärimaa.

#### **3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Detailplaneeringu ala asud Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljöopiirkonnas. Vanalinna miljöö ja kontaktvööndi ning linnaehituslikud seosed säilitatakse täies mahus.

Ümberringi asuvad tihedalt hoonestatud vanalinna krundid (Hugo Treffneri Gümnaasium va, Spordi- ja Postimuseum jt) va õigeusu kiriku krunt, kus on ka kõrghaljastust. Juurdepääs hoonetesse on Munga ja Rüütli tänavatelt ning siseõue vaid Munga tänavalt. Rüütli tänav on kasutuses jalakäijate tänavana.

Detailplaneeringu lahendusega ei tehta ettepanekut Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.

### **3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Planeeringuga jagatakse olemasolev krunt kaheks krundiks. Krundi jagamine kaheks eraldiseisvaks kinnistuks ei muuda vaateid hoonestusel ning see lihtsustab kinnistuste kasutuskorda ja mõjub soodsalt mõlemale loodava krundi heakorrale. Kinnistu jagamine on otstarbekas ka lähtuvalt olemasolevast olukorrast, kus Rüütli13/Munga 5 hoonet kasutab OÜ Tartu Linna Polikliinik.

### **3.5. Krundi ehitusõigus**

Moodustatavatele kruntidele täiendavat ehitusõigust ei moodustata. Hooned säiluvad olemasolevas mahus.

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

Planeeringuala asub Rüütli ja Munga tänava nurgal. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat tänavate liiklusskeemi ega mõõtmeid.

Krundil on üks juurdepääs sisehoovi Munga tänavalt, mis säilib.

Parkimiskorraldust ei muudeta ja see toimub tänava maa-alal.

### **3.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuala haljastus puudub. Kruntide pinnakõrgust ega tänavate kõrgust ei planeerita muuta. Siseõu tuleb heakorrastada arvestades head heakorrastustava.

### **3.8. Ehitistevahelised kujad**

Olemasolevad ehitised on omavahel kokkuehitatud ja naaberhoonestusega koos.

Olemasolevaid tuleohutuse klasse ei muudeta.

### **3.9. Tehnovõrgud ja rajatised**

Tehnovõrkudest on olemasolevad hooned varustatud elektri, telekommunikatsiooni, kaugkütte, vee- ja kanalisatsiooniga. Perspektiivis on kavandatud Munga 7 krundile uus veesisestus. Teiste tehnovõrkudega on Munga 7 krunt varustatud läbi Munga 5/Rüütli 13 krundi. Olemasolev kaugküte torustik säilitatakse, kuni tekkib torustiku remontimise vajadus. Olemasolev sajuvesi on suunatud ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku. Hoonete rekonstrueerimisel kavandada sajuveesüsteem selliselt, et oleks tagatud ühendus projekteeritud Munga tänava sajuveekanalisatsiooniga. Tehnovõrkude remontimise vajadusel võtta võrguettevõtelt tehnilised tingimused.

### **3.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeringualal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Krundil kogunev sajuvesi suunatakse sadevee kanalisatsiooni. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

### **3.11. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Olemasolevad hooned säiluvad olemasolevas mahus. Hooneid on lubatud remontida.

### **3.12. Servituutide vajaduse määramine**

Munga 5/ Rüütli 13 krundile seatakse läbipääsu- ja tehnovõrkude servituudid Munga 7 kasuks. Nii maapealsete kui -aluste tehnovõrkude projekteerimisel tuleb arvestada järgmisi õigusakte:

- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002. a määrust nr 211 “Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus”;
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2005. a määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“;
- Vabariigi Valitsuse 02. juuli 2002 määrus nr 213 „Surveseadmete kaitsevööndi ulatus“.
- Teede ja sideministri 21. detsember 2000 määrus nr 122 „Liinirajatiste märgitamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise kord“.

### **3.13. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on käesoleva detailplaneeringu koostamise juures kohaldatud järgmisi meetmeid:

- on tagatud hoonete vaheline hea nähtavus ning territooriumi jälgitavus, hoonete asukohad võimaldavad rakendada video- ja naabrivalvet;
- juurdepääs kinnistule on konkreetselt määratletud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine.

Lisaks eeltoodule on hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- hoonete ja rajatiste materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende, lukkude jms. elementide kvaliteedile

### **3.14. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ega kasutamise käigus. Ühendused tehnovõrkudega rajatakse krundiomanike ja võrguvaldajate omavaheliste kokkulepete alusel.

### **3.15. Planeeringu rakendamise võimalused**

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede ehitamise kohustus on krundi valdajal.

## C. KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

### 1. KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Instantsi nimi	Kuu-päev	Nimi ja ametikoht	Koostöö fikseeringu asukoht	Märkused
Tartu Linnavalitsus		Linnaarhitekt Tiit Sild	joonis	
Tartu Linnavalitsus		Linnainsener Mati Raamat	joonis	
Muinsuskaitseamet			joonis	
Lõuna – Eesti Päästkeskus		Peaspetsialist Pjotr Vorobjov	joonis	
Tehnovõrkude valdajad				Esitatud lisas