

Töö nr: 13DP04
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linn



Tartu vanalinn muinsuskaitseala, reg nr 27006

Tehnikamälestis – F. R. Baertelsi õlevabrik, Tartu linna kultuuriväärtusega
asjade ja mälestiste registris (Tartu Linnavolikogu 18.11.1999 a määrus nr 3)

Esimene köide - planeering

Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija- maastikuarhitekt	/Sirle Salmistu/
Krundiomanik	/OÜ GMP Residences/

Tartu 2007

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri	3
1. Sissejuhatus.....	3
2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	3
2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid.....	3
3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	4
3.1. Alusplaan	4
3.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga	4
3.3. Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused, hoonestusalad.....	5
3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele	6
3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	7
3.6. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused.....	8
3.7. Kujad.....	9
3.8. Tehnovõrgud ja –rajatised	9
3.8.1. Üldosa.....	9
3.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi	9
3.8.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	10
3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	10
3.8.5. Kütte- ja gaasivarustus	10
3.8.6. Tehnovõrkude koondtabel.....	11
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine.....	11
3.10. Servituutide seadmise vajadus	11
3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	12
3.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	12
3.13. Planeeringu rakendamise võimalused.....	12
Joonised	13
1. Situatsiooniskeem.....	14
2. Linnaehituslikud seosed.....	15
3. Olemasolev olukord.....	16
4. Planeeringu põhijoonis	17
5. Planeeritud maakasutus	18
6. Planeeritud tehnovõrgud.....	19
7. Planeeringulahendust kujutavad illustratsioonid.....	20
Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel.....	23
1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	23
2. Kooskõlastused	24
3. Koostöö planeeringu koostamisel.....	28

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on OÜ Ühinenud Spordisaalid. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas asuvat K. E. von Baeri 4 ning K. E. von Baeri 2A krunti. Planeeringuala suuruseks on ca 3200 m². Planeeringualale soovitakse rajada korterelamud ning äripinnad.

Planeeringu eesmärgiks on krundi ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete osaliseks lammutamiseks, säilitatavate hoonete ja hoone osade määramiseks, säilitatavatele hoonetele juurdeehitamise teel korterelamute rajamiseks ja parkimise ning liikluskorralduse lahendamiseks.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse otsus planeeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta 18.03.2004 nr 267.

2.1. Arvestamisele kuuluvad materjalid

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. Ajalooline õiend. Tehnilise seisukorra hinnang. Muinsuskaitseline inventariseerimine. Muinsuskaitse eritingimused. Töö nr 2002 045. ARC Projekt OÜ. 2002.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

3.1. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud AS K&H 2003. aasta suvel koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega 1:500 töö nr 03G3611.

3.2. Olemasolev olukord ja seosed kontaktvööndiga

Planeeritud ala asub Tartu linnas krundil K. E. von Baeri 4 looduskaitsealuse Toomemäe serval. Krunt kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (riiklik reg nr 27006) ja Tartu arheoloogilisse kaitsevööndisse, sh Tartu linna muldkindlustustevööndisse (mälestis nr 6884 osa – endine Karl XI bastion).

Krundil asub arhitektuurimälestis (tehnikamälestis) F. R. Baertelsi õllevabrik – õllekelder ja pudelipesumaja koos ümberehitatud vabrikuhoonega (kuulub Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse), mis on poolenisti lagunenenud ning seisavad juba pikka aega kasutuseta. Kõik hooned krundil on ebarahuldavas olukorras.

Planeeringu ala piirneb loodest K. E. von Baeri tänavaga, kirdest olemasolevate hoonetega ning kagust ja edelast Toomemäega. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgne olemasolev krundi kasutamise sihtotstarve on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Planeeritud ala asub Tartu kesklinna piirkonnas kesklinna linnaosa, 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, kuivõrd 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.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja –rajatistest on planeeringualal kõik võrgud, välja arvatud sajuveekanalisatsioon ning soojavarustus.

Alale lisab kahtlemata populaarsust kesklinnas ja Toomemäel (Toomemäe serval) paiknemine.

3.3. Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused, hoonestusalad

Planeeringuga liidetakse olemasolevale K. E. von Baeri 4 krundile K. E. von Baeri 2A krunt. Krundi ehitusõigusega (tabel 1 ja 2) on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Tabel 1

Krundi ehitusõigus

krundi aadress	planeeritud krundi pindala (m ²)	planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve	hoonete suurim lubatud arv krundil	hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (m ²)	hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus (m)
Pos 1	3144	90% EK, 10% Ä	2 *	1427	62.30
Pos 2	38	100% Th	1	15	51.50

EK – korruselamumaa 0011, Ä – ärimaa 002, Th – tootmishoonete maa 0030 (vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 36 *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused*)

* Märkus: juhul kui olemasoleva telliskivihoone ja tonnvõlvkeldriga hoone vahele galeriid ei ehitata, on hoonete suurim lubatud arv krundil 3.

Tabel 2

Hoonete räästa ja harja absoluutkõrguste koondtabel

hoone		väikseim lubatud absoluutkõrgus (m)	suurim lubatud absoluutkõrgus (m)
olemasolev telliskivihoone	räästas	olemasolev	
	hari		
olemasolev tonnvõlvkeldriga hoone	räästas	55.50	59.00 (olemasolev)
	hari	58.80	62.30 (olemasolev)
uus ehitatav hoone	räästas	52.00	57.00
	hari	55.00	60.00

Tabel 3

Naaberhoonete ligikaudne kõrgus

hoone	maapinna abs kõrgus tänava-poolsel küljel	maapinna abs kõrgus hoovi-poolsel 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 (kelpkatus)	46.40-45.59		alumine 54.50	
			ülemine 57.90	63.70
K. E. von Baeri 2 (viilkatus)	45.76-45.37	45.84-45.90	52.70	55.30

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana (planeeritavat hoonet võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse). Hoone konkreetne asukoht hoonestusalal täpsustatakse projekteerimise käigus.

Ehitiste kasutamise sihtotstarbed on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu":

- 11220 kolme ja enama korteriga elamud;
- 12132 kohvik, baar või söökla;
- 12201 büroohoone;
- 12203 administratiivhoone;
- 12311 toidukauplus;
- 12312 kauplus, mis ei ole toidukauplus;
- 12331 ilu- ja isikuteenust osutava ettevõtte hoone, nagu näiteks juuksuritöökoda, solaarium ja saun;
- 12622 kunstigalerii.

3.4. Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele

Uushoonete ja laiendatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne (kuid mitte vastuolus olemasoleva hoonestuse ja miljööga), kõrgetasemeline ja piirkonda sobiv. Uus hoone on planeeritud kaugemale olemasolevast K. E. von Baeri 2 hoonest, samale joonele Jakobi 36 hoovimajaga. Parkimiskorrus uue hoone all tuleb otstest kinni ehitada. Hoonetel on keelatud kasutada ripprõdusid. Aknad ja ukсед peavad olema puidust. Ventilatsioonikorsten ei tohi olla plekiga kaetud, vaid peab olema kivimaterjalist. Uuel ja rekonstrueeritaval hoonel tuleks kaaluda kaunistustega sarikaotste kasutamist sarnaselt lähihoonetega.

Hoone projektis tuleb ära näidata üksikasjalik fassaadilahendus, sh akende paiknemissügavus jms.

Käesolev planeering seab tingimuse, et korteriomanditeks jaotamisel ei tohi parkimiskohta lahutada korterist, st korteriomand peab moodustuma vähemalt ühest korterist ja ühest parkimiskohast.

Hoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud:

- | | |
|--|---|
| 1. katusekalle | olemasoleval telliskivihoonel: olemasolev;
rekonstrueeritaval tonnvõlvkeldritega hoonel: 20-30 kraadi;
uuel hoonel: 30-40 kraadi; |
| 2. katusekatte-
materjalid | valtsplekk (käsitsi valtsitud), kivi; |
| 3. põhilised
välisviimistlus-
materjalid | olemasoleval telliskivihoonel: olemasolev;
rekonstrueeritaval tonnvõlvkeldritega hoonel: lubi-
krohv, lai laudis, punane tellis, klaas kombineeritult
eelnevalt loetletud materjalidega;
uuel hoonel: lubikrohv, lai laudis, punane tellis, klaas
kombineeritult eelnevalt loetletud materjalidega;
keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide
kasutamine, sh plekk ja sünteetiline krohv penoplastil; |
| 4. piirete tüübid | avaustega puitlippaad, sepisaed; suurim lubatud
kõrgus 1,8 m, soovitatavalt 1,2 m; |
| 5. minimaalne tule-
püsivusklass | rekonstrueeritaval tonnvõlvkeldritega hoonel: TP1;
olemasoleval telliskivihoonel ja uuel hoonel: TP2; |
| 6. ± 0.00 sidumine | kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m, uuel
hoonel 46.10-46.60. |

Uuele hoonele on lubatud kuni 4 korrust, kaasa arvatud parkimiskorrus.

3.5. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Käesoleva planeeringuga on K. E. von Baeri tänav säilitatud olemasolevates mõõtudes. K. E. von Baeri tänavat pidi kulgeb ka jalgrattatee, mis ühendab omavahel nii kesklinna, Tähtvere, Maarjamõisa, Veeriku kui ka Vaksali piirkondi. K. E. von Baeri tänaval on kahepoolne kõnnitee, mis olemasoleva telliskivist tehnikamälestise juures koondub umbes poole meetrini. Planeeringuga nähakse ette tehnikamälestisega külgneva kõnnitee laiendamine kahe meetrini sõidutee arvelt. Teisel pool teed asuv kõnnitee aga rahuldab jalakäijate liiklemise minimaalsed nõuded. Planeeritud

krundile on sõidukitega juurdepääs K. E. von Baeri tänavalt. K. E. von Baeri tänav on ühesuunalise liiklusega tänav ja seega peab krundile jõudmiseks tegema ringi Toomemäe kaudu. Teine juurdepääs on 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. Kui ristmiku rekonstrueerimisega osutub vasakpöördega juurdepääsu võimaldamine krundile võimatuks, tuleb see likvideerida. Juurdepääsud tuleb rajada kõnnitee tasapinnas, st säilitada kõnniteedel senine kõrgusmärk.

Parkimine on kavandatud krundisisesele. Parkimisala ei ole lubatud katta asfaldi ega unikivi-tüüpi betoonkiviga, mis on vanalinna ja Toomemäe ümbrusse sobimatud. Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

Planeeritav parkimiskohtade arv äripindade jaoks on 2 kohta ($280 \text{ m}^2 \times 1 / 150 \text{ m}^2 = 1,87$) ning ülejäänud krundile planeeritud 46 kohta on korterelamute tarbeks. Kokku on krundile planeeritud 48 parkimiskohta. Planeeringuga sätestatakse korterite arvuks kuni 46 korterit arvestades parkimisvõimalusi.

Käesolev planeering seab tingimuse, et korteriomanditeks jaotamisel ei tohi parkimiskohta lahutada korterist, st korteriomand peab moodustuma vähemalt ühest korterist ja ühest parkimiskohast.

3.6. Haljastus, heakord, kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeritud alal on osaliselt olemas kõrghaljastus, mis haakub peamiselt Toomemäe kõrghaljastusega. Planeeringuga säilitatakse maksimaalselt olemasolevat haljastust. Ehitiste projekteerimisel koostada haljastusprojekt, millega määrata säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus. Projektis tuleb säilitada kruntide K. E. von Baeri 2, 2A ja 4 nurga lähedal paiknev suur vaher.

Planeeringuga on kavandatud madalhalbastuse istutamine planeeringu põhijoonisel näidatud kohta - parkla ja hoone vahelisele alale. Soovitavad liigid on hariliku jugapuu (*Taxus baccata*), hariliku või sabiina kadaka (*Juniperus communis*, *Juniperus sabina*) või hariliku kuuse (*Picea abies*) laiuvad vormid kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundisiseselt krundi omaniku/valdaja kohustuseks. Samuti tuleb omanikul/valdaja tagada teede ja kõnniteede heakord, sajuvee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

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

Planeeringuga seatakse nõue restaureerida olemasolev ajalooline tugimüür. Tugimüüri restaureerimise projekt tuleb koostada vastavat tegevusluba omaval ettevõttel ning tugimüür tuleb ehitada välja samaaegselt muu ehitustegevusega.

3.7. Kujad

Ehitistevahelised tuleohutuskujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded §-le 19, kus on kehtestatud, et hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

3.8. Tehnovõrgud ja -rajatised

3.8.1. Üldosa

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

3.8.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgist, millele ühendatakse tänavalt krundile minev individuaalne torustik. Reovesi on planeeritud juhtida kanalisatsiooni. Ööpäeva maksimaalne veevajadus ja reovee kogus on arvestuslikult umbes 1 m³/h. Hüdrantide vajadus planeeringualal puudub, lähim hüdrant asub Jakobi, Kroonuaia ning K. E. von Baeri tänava ristmikul.

Sajuvee ärajuhtimiseks on K. E. von Baeri ja Jakobi tänava maa-alale planeeritud sajuveekanalisatsioon. Sajuvesi tuleb koguda krundisiseselt ning selle jaoks on planeeritud parkla alla sajuveetorustik. Üks sajuveekaev tuleb paigaldada K. E. von Baeri 2 piiri lähedusse, et ära juhtida sinna hetkel kogunev sajuvesi. Enne juhtimist tänava sajuveekanalisatsiooni tuleb sajuvesi puhastada liiva- ja õlipüüduris. Kõvapindadelt kogunev sajuvee hulk on umbes 40 l/s.

Planeeritud sajuveetorustiku väljaehitamisel tuleb olemasolevad võrgud ja/või kaevud vajadusel ümber paigutada. Sajuveetorustik on kavandatud K. E. von Baeri ja Jakobi tänavale kuni Laia tänava ristmikul asuva torustikuni. Sajuveetorustiku ehitab välja planeeritud krundil ehitustegevuse läbiviija.

3.8.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud krundi elektriga varustamiseks on planeeritud krundi lääne nurka uus 10/0,4 kV komplektalajaam, mis saab toite sisselõikena "Oru-Kroonuaia" 10 kV kaablisse. Alajaamast on planeeritud maa-alune madalpingekaabel, mis viib kõikide hooneteni. Krundi piirile tuleb liitumiskapp, mille asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Suurim arvutuslik vajaminev elektrivõimsus alal on 240 kW.

Olemasolevat välisvalgustust K. E. von Baeri tänaval ei likvideerita, kuid planeeringuga on kavandatud olemasolevad elektri õhuliinid ümber paigutada kõnnitee alla maa-aluste kaablitena. Planeeringualas olevaid tehnikamälestise külge kinnitatud seinavalgusteid samuti ei likvideerita ega asendada. Krundisisesele parklale on planeeritud välisvalgustus.

3.8.4. Telekommunikatsioonivarustus

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

3.8.5. Kütte- ja gaasivarustus

Planeeritud küttevareustus on lahendatud kaugküttena, milleks on planeeritud K. E. von Baeri tänavamaa alla kaugküttetorustik. Gaasivarustus on kavandatud olmevajaduste (nt pliidid) rahuldamiseks ja selleks on tänava maa-alalt krundile planeeritud gaasitorustik.

3.8.6. Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 4 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude ligikaudsed pikkused.

Tabel 4

Tehnovõrkude koondtabel

tehnovõrguliin	planeeritud pikkus tänava maa-alal (m)*	planeeritud pikkus krundi siseselt (m)	planeeritud kogupikkus (m)
veetoru	-	15	15
kanalisatsioonitoru	4	18	22
sajuveetoru	9 **	26	35 **
telekommunikatsioon	-	36	36
madalpinge elektriakaabel	-	75	75
kõrgepinge elektriakaabel	73	6	79
välisvalgustuse elektriakaabel	65	-	65
soojatoru	72	43	115
gaasitoru	7	36	43

* pikkus on mõõdetud planeeringuala piires

** tänavamaa-alal on ehitatavat sajuveekanaliseerimist kuni Laia ja Jakobi tn ristmikul asuva ühenduskohani lisaks ca 163 m (asub väljaspool planeeringuala), kokku 198 m

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringuala kõrval asub Toomemägi, mis on looduskaitse all. Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Kõvakattega tänavalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni. Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisiseselt. Olmejäätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Planeeringu põhijoonisel on näidatud kahe prügikonteineri asukoht. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte. Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanalisatsiooni juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris.

3.10. Servituutide seadmise vajadus

Krundile Pos 1 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut Pos 2 kasuks (alajaama teenindamiseks vajaminev juurdepääs).

Krundile Pos 1 (K. E. von Baeri 2A krundi piires) on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut krundi Jakobi 38 kasuks.

Krundile Jakobi 38 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

3.11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringuga 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 K. E. von Baeri 4 krundi igakordne omanik.

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

Krundil asub arhitektuurimälestis (tehnikamälestis) F. R. Baertelsi õllevabrik – õllekelder ja pudelipesumaja koos ümberehitatud vabrikuhoonega (kuulub Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse). Krunt kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (riiklik reg nr 27006) ja Tartu arheoloogilisse kaitsevööndisse, sh Tartu linna muldkindlustustevööndisse (mälestis nr 6884 osa – endine Karl XI bastion).

3.13. Planeeringu rakendamise võimalused

Tänavate rekonstrueerimise, kaasa arvatud välisvalgustuse rajamise, tagab Tartu linn järgides tänavate rajamise ja rekonstrueerimise kava. Ühendustee ja juurdepääsude rajamise tagavad krundi omanikud.

Tehnovõrgurajatised ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele koostöös krundiomanikuga.

Käesolev planeering seab tingimuse, et korteriomanditeks jaotamisel ei tohi parkimiskohta lahutada korterist, st korteriomand peab moodustuma vähemalt ühest korterist ja ühest parkimiskohast.

JOONISED

1. Situatsiooniskeem	1:10 000
2. Linnaehituslikud seosed	1: 2000
3. Olemasolev olukord	1: 500
4. Planeeringu põhijoonis	1: 500
5. Planeeritud maakasutus	1: 500
6. Planeeritud tehnovõrgud	1: 500
7. Planeeringulahendust kujutavad illustratsioonid	

KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL

1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

1. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakond. 09. jaanuar 2007. Tiit Sild, linnaarhitekt. Vt planeeringu põhijoonis lk 17.
2. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakonna Kultuuriväärtuste teenistus. 10. jaanuar 2007. Romeo Metsallik, kultuuriväärtuste teenistuse juhataja-linnaarheoloog. Vt planeeringu põhijoonis lk 17.
3. Tartu Linnavalitsus Arhitektuuri ja ehituse osakonna Kultuuriväärtuste teenistus. 10. jaanuar 2007. Egle Tamm, kultuuriväärtuste vanemspetsialist. Vt planeeringu põhijoonis lk 17.
4. Tartu Linnavalitsus Linnamajanduse osakond. 10. jaanuar 2007. Mati Raamat, juhataja asetäitja. Vt planeeringu põhijoonis lk 17 ja kooskõlastusleht lk 27.
5. Lõuna-Eesti Päästekeskus, Inseneritehniline Büroo. 12. jaanuar 2007. Pjotr Vorobjov, peainspektor. Vt planeeringu põhijoonis lk 17.
6. Taavo Toomsalu, krundi naaber, Kevadkuu OÜ. 17. veebruar 2006. Vt kooskõlastusleht lk 24.
7. Liina Laak, krundi naaber (Jakobi 34, 36). 11. detsember 2006. Vt kooskõlastusleht (põhijoonise vähendatud koopia) lk 25.
8. Liivi Luha, krundi naaber (Jakobi 34, 36). 11. detsember 2006. Vt kooskõlastusleht (põhijoonise vähendatud koopia) lk 25.
9. Tartumaa Keskkonnateenistus. 16. märts 2006. Jalmar Mandel, juhataja. Vt kooskõlastusleht lk 26.
10. AS Elion Ettevõtted. 15. aprill 2005. Valdur Lints, sideliiniinsener. Vt koostöö leht lk 28.
11. AS Eesti Gaas. 22. aprill 2005. Margus Kaldoja. Vt koostöö leht lk 28.
12. AS Eesti Energia Jaotusvõrgu Tartu Piirkond. 16. mai 2005. Enn Kitsnik, juhtivspetsialist. Vt koostöö leht lk 28.
13. AS Tartu Keskkatlamaja. 27. mai 2005. Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener. Vt koostöö leht lk 28.
14. AS Tartu Veevärk. 01. juuni 2006. Peeter Pindma, arendusjuht. Vt koostöö leht lk 29.