

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr. 10913769
Tel 7 409 361
Faks 7 409 367

| | |
|--------------------------|------------|
| EK109137690001 | 17.03.2003 |
| EP109137690001 | 17.03.2003 |
| MP0068-00 | 29.06.2004 |
| 531MA MM002211 EEG000015 | 09.09.2004 |
| ISO 9001:2001 | 29.06.2004 |

TARTU LINN

LAI 30, 32 KRUNDI DETAILPLANEERING

TARTU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA; REG NR 27006
ELAMU TARTUS LAI 30, 18-20. SAJ; REG NR 6930
KOOLIHOONE TARTUS LAI 28, 1874-1879; REG NR 6929
ELAMU TARTUS LAI 34, 19. SAJ; REG NR 6931

1. KÖIDE - PLANEERING

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Rutt Sööt

Diplomi nr MD 000456

Maastikuarhitekt-planeerija:

Birgit Viotti

Diplomi nr LD 000855

Töö nr:

57-05

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

**MTÜ Vironia
Vilistlaskogu**

Esindaja: Kaido Koch

E-kiri: kaido.koch@gmail.com

Tel: 5 091 453

SISUKORD

| | |
|--|-----------|
| A - SELETUSKIRI | 3 |
| 1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel | 3 |
| 2 Olemasoleva olukorra iseloomustus | 4 |
| 3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 6 | |
| 4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine | 8 |
| 5 Krundi ehitusõigus | 8 |
| 6 Krundi hoonestusala piiritlemine | 9 |
| 7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 9 |
| 8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 11 |
| 9 Ehitistevahelised kujad | 12 |
| 10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad | 12 |
| 10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon | 12 |
| 10.2 Sooja- ja gaasivarustus | 13 |
| 10.3 Sidevarustus | 14 |
| 10.4 Elektrivarustus | 14 |
| 11 Arheoloogia nõuded | 15 |
| 12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs | 15 |
| 13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine | 15 |
| 14 Servituutide vajaduse määramine | 16 |
| 15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | 16 |
| 16 Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus | 16 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 17 | <i>Planeeringu elluviimise võimalused</i> | 17 |
| 18 | <i>Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel</i> | 18 |
| B - | KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED | 21 |
| C - | KAARDID | 23 |
| | <i>Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:5 000</i> | |
| | <i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i> | |
| | <i>Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:1 000</i> | |
| | <i>Kaart 4: Põhikaart, M 1:500</i> | |
| | <i>Kaart 5: Tehnovõrgud, M 1:500</i> | |
| | <i>Kaart 6: Maakasutus ja kitsendused, M 1:500</i> | |
| | <i>Kaart 7: Vaated</i> | |

A - Seletuskiri

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on MTÜ Vironia Vilistlaskogu esindaja Kalev Kallemetsa poolt 23.04.2007 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavolikogu 14.06.2007. a otsus nr 231 „Lai 30, 32 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ning sama otsuse lisa 1 „Lai 30, 32 krundi detailplaneeringuala ja olemasolev situatsioon”.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitustingimuste määramine olemasolevate hoonete restaureerimiseks ja ümberehitamiseks vastavalt koostatud muinsuskaitse eritingimustele. Planeeritava ala pindala on 5 199 m².

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- Lai 30 tänavaäärse hoone kapitaalremondi ja restaureerimise tööprojekt (1996, AS Linnaprojekt, töö nr 95030).
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 ”Lai 28, 30 ja 34 elamute kultuurimälestiseks tunnistamine”.
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.
- Korp! Vironiale kuuluva Lai 30, 32 kinnistu arenduse eskiis (R. Kübar, Eesti Veeprojekt OÜ 2006).
- Arhitekt Raivo Mändmaa ja ajaloolase Enriko Talvistu poolt 2006. aastal koostatud „Lai 30 ja 32 hoonete ja nende krundi detailplaneerimise muinsuskaitse eritingimused”.
- Artes Terrae OÜ poolt 2008. aastal koostatud „Tartus, Lai 30 hoone hoovipoolse juurdeehituse ja Lai 32 hoone remondi ja ümberehituse muinsuskaitse eritingimused“ (töö nr 2ET07).

- OÜ Sirkel & Mall poolt 2008. aasta sügisel koostatud Lai tn 30, 32 ideekavand (töö nr 09-08).

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Eesti Geoweb OÜ (litsents MA626, EEG000103) poolt 2007. aasta novembri kuus mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr GA07050.

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Lai 30,32** (katastriüksuse tunnus: 79507:001:0001) - krundi omanik: MTÜ Vironia Vilistlaskogu; maakasutuse sihtotstarve: ärimaa; pindala: 3 940 m².

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 6 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Lai 30, 32 krundi ning osaliselt Laia tänava maa-ala. Planeeritava ala suuruseks on 5 199 m² ning Lai 30, 32 krundi pindala on sellest 3 940 m². Olemasoleva krundi piir ning planeeringuala piir kajastub *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2).

Planeeringu koostamise ajal on Lai 30, 32 krundi maakasutuse sihtotstarve ärimaa.



Fotod 1 ja 2: vaated planeeringualale põhjast ja loodest (fotode autorid R. Sööt ja M. Väsaste)

Lai 30, 32 krundile on peamine juurdepääs Laialt tänavalt mööda ca 3,6 m laiust hoonetevahelist kividega sillutatud ala. Planeeringu koostamise ajal on krundile võimalik ligi pääseda ka läbi Lai 26, 28; Lai 34, 36 ja Kroonuaia 31 naabermaaüksuste. Eelmainitud juurdepääsud on omavolilise tekkega.

Olemasolevad krundisisesed teed ja parkimisalad on valdavalt kruusa-, killustiku- ja asfaltkattega.

Krundil paiknev Lai tn 30 hoone tänavapoolne osa (rajatud 18-20. saj) on riikliku kaitse all arhitektuurimälestisena (reg nr 6930); hoone fassaad jääb tänavafondile. Selle taha on erinevatel aegadel juurde ehitatud põhja-lõuna suunaline 3-osaline hoonetiib, millest põhja- ja lõunapoolseimate hooneosade soklikorrustel on kunagi olnud lahtised juurdepääsud krundi läänepoolsele osale, tänaseks on need suletud.

Krundi idapoolsesse külge jäävad kaks hoonet, millest põhjapoolne on kitsas ja kõrge soklikorrustega kahekorruseline hoone ning idapoolne kahekorruseline hoone, mille esimesel korrusel on garaažid.

Lai 30 hoonetiiva kaks põhjapoolset osa ning Lai 32 garaažihoone on tänaseks kaotanud oma algupärase kuju. Oma esialgse välise kuju on säilitanud Lai 30 tänavapoolne osa koos väikese tiibhoonega põhjas ning Lai 32 põhjapoolne kõrge ja kitsas soklikorrustega kahekordne osa.

Lai 30, 32 krunt asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27006), mille eesmärk vastavalt Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele on vanalinnale omaste, ajalooliselt väljakujunenud tänavate ja kinnistute struktuuri, samuti maastiku- ja pinnavormide, haljastuse ning miljöölise eripära säilitamine.

Planeeritava alaga vahetult piirnevatel maaüksustel asuvad arhitektuurimälestistena riikliku kaitse all olevad hooned Lai 28 ja Lai 34 (vastavalt reg nr 6929 ja 6931).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala arheoloogilises miljööpiirkonnas, vanalinna muinsuskaitsealal, mille eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

Krundi sügavuses, põhjakülje piiril, asuvad ehitusarheoloogiliste säilmetena Tartu keskaegse linnamüüri jäänused. Linnamüüri asukoht on näidatud *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2). Linnamüüri paiknemine on

kindlaks määratud, arvestades ajaloolist plaanimaterjali ning botaanikaaias paikneva linnamüüri suunda. Linnamüüri asukoht ja kõrgused on kindlaks määratud Eesti Geoweb OÜ poolt 2009. a aprilli kuus teostatud Lai tn 30, 32 linnamüüri kontrollmõõdistusega (töö nr GA09019).

Planeeritava ala kõrghaljastus paikneb peamiselt krundi põhja- ja loodeosas. Suurema osa kõrghaljastusest moodustavad vahtrad, vähemuses on hobukastan, pärn ning jalakas. Krundi lääneserva ääristab karvase viirpuu hekk, loodenurgas kasvab läbi-segi kibuvits, punane leeder ja sirel. Lai tn 30 hoonetiiva lõunapoolse osa taga, Lai 26, 28 krundipiiri lähedal kasvavad harilikud robiiniad. Väheväärtuslike, liiga tihedalt kasvavate või halvas tervislikus seisus olevate puude osas tuleb ette näha raied.

Absoluutkõrgused jäävad planeeritaval krundil vahemikku 37,02 - 42,62 m. Ala kõrgeim punkt asub krundi kirdepiiri lähedal, madalaim punkt ala põhjaosas. Järsem maapinna langus jääb planeeritava ala põhjapoolsesse ossa, kus maapind langeb põhja pool paiknevate naaberkiinnistute suunas ca 5 m (nõlva absoluutkõrgused jäävad vahemikku 40,11 - 35,16 m). Nõlv on osaliselt alla varisenud ning vajab kindlustamist. Planeeringuala läänepoolses osas Lai tn 26, 28 naabermaaüksuse suunas tõuseb maapind ca 1 m võrra.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringualasse jääv Lai tänav on ühesuunalise liiklusega. Tänavasõidutee osa on asfaltkattega, kõnniteed on kaetud kivisillutisega ning on eraldatud sõiduteest äärekividega.

Laia tänav maksimaalne üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 13,6 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,6 m ja 3,4 m ja sõidutee laius ca 7,6 m.

Planeeritavast alast ida suunas paikneval Lai tn 34, 36 maaüksusel asub Botaanika alajaam (AJ 273).

Planeeritavast alast lõuna suunas Lai tn 29 krundil paikneb Elion Ettevõtte AS-i sidevõrgu lõpp-punkt Lai RSS.

Lähim linnaliini ühistranspordi peatus asub planeeritavast alast edelas Laial tänaval (vt kaart nr 3).



Fotod 3 ja 4: Vaated Laiale tänavale edelast (*fotode autorid R. Sööt ja M. Vösaste*)

Planeeritava ala kontaktvööndis on Laiale tänavale iseloomulik tänava-äärne tihe hoonestusfront, ehitusjoon on näidatud *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2).

Kontaktvööndis paiknevad peamiselt kuni 4 korruselised kivihooned, mis on enamjaolt kasutuses elamu- ja ärihoonetena.

Planeeringuala lähedusse jäävad olulise tähtsusega ühiskondlikud hooned: Tartu Ülikooli Botaanikaiaa hooned, Tartu Ülikooli õppehooned.

Kontaktvööndis paikneb hulganisti arhitektuurimälestisi, muinsuskaitsealused objektid on vaadeldavad *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil* (vt kaart nr 3).

Lai 30, 32 krunt paikneb Kesklinna linnajaos ning seetõttu on sellele iseloomulik erinevate asutuste-teenuste lähedus ja kättesaadavus.

Kruntide struktuur on küllaltki kaootiline, krundid on erineva suuruse ja kujuga, mõned väiksemad krundid jäävad suuremate kruntide sisse.

Lai tn 30, 32 katastriüksus külgneb järgnevate katastriüksustega (maakasutuse sihtotstarbed vastavalt Maa-ameti andmetele):

- Kroonuaia tn 35, 37 - 79500:700:1011 - 100% elamumaa
- Kroonuaia tn 33 - 79507:001:0007 - 100% elamumaa
- Kroonuaia 31 - 79507:001:0003 - 100% elamumaa

- Lai tn 26, 28 - 79507:001:0009 - 65 % elamumaa, 35% ärimaa
- Lai tn 34, 36 - 79507:001:0013 - 95 % ühiskondlike hoonete maa, 5% väikeelamumaa
- Lai tn 32A - 79507:001:0014 - 100% tootmismaa
- Lai tn 34A - 79507:001:0012 - 100% elamumaa
- Lai tänav 7T - 79507:008:0019 - 100% transpordimaa

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeritaval alal ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud krundipiiride muutmist. Planeering näeb ette Lai tn 30, 32 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmise äri-, elamu- ja ühiskondlike ehitiste maaks.

Sihtotstarbed on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 *“Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”* alusel.

5 Krundi ehitusõigus

Laia tänava äärne muinsuskaitsealune hoone on ette nähtud restaureerida vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja AS Linnaprojekti poolt koostatud kapitaalremondi ja restaureerimise tööprojektile.

Lai 30 hoonetiiva põhjapoolse osa hoone ehitusmahtu suurendatakse hoone korruselisuse osas: olemasoleva hoone asemele on kavandatud kahekordne maht koos katusealusega. Kavandatav hoonemaht ei tohi ületada kõrguselt tiibhoone ülejäänud osa, mille külge ta on ehitatud. Ülejäänud tiibhoone on ette nähtud rekonstrueerida.

Krundil paikneva Lai 32 idapoolse hoone (praeguse garaažihoone) kõrgust on lubatud suurendada, kuid mitte rohkem, kui Lai 32 läänetiiva katuseharja ja räästa kõrguseni.

Planeeringu koostamise ajaks on valminud Sirkel ja Mall OÜ poolt koostatud Lai tn 30, 32 ideekavand. Ideekavandi 3D vaated on toodud kaardil nr 7 *Vaated*, ideekavandi seletuskiri ja joonised on toodud lisades.

Lai 30 hoonetiiva ja Lai 32 hoonete restaureerimis- ja rekonstrueerimistööd tuleb teostada vastavalt selleks koostatud muinsuskaitse eritingimustele ja Tartu linna Kultuuriväärtuste Teenistusega kooskõlastatud projektidele.

Kruntide ehitusõiguse tabel on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Käesoleva planeeringuga uusi hoonestusalasid planeeritavale alale ei kavandata - hoonestusala on seotud olemasolevate hoonete aluse ehituspinnaga ning neid ei muudeta. Krundi pinna täisehituse protsenti suurendada pole lubatud.

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuga Lai tn sõidutee osas muutusi ei kavandata (sõidurajad ja sõiduteede laiused ei muutu). Jalakäijate liikumissuunad jäävad endiseks, samuti kõnniteede laiused.

Jalakäijate ja sõidukite juurdepääs krundile on ette nähtud mööda ca 3,6 m laiust hoonetevahelist juurdepääsuteed Laialt tänavalt. Planeeringu koostamise ajal on Lai tn ühesuunaline ning juurdepääs Lai 30, 32 kinnistule tänavaalalt on vasakpöördega. Olemasolev juurdepääsu asukoht ja lubatavad pöörded on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Olemasolevad liiklussuunad ja lubatavad pöörded kehtivad seni kuni Laial tn-l muutub liikluskorraldus (võimalik tänavakahe-suunaliseks muutmine).

Taastamiseks Lai 30 tänaväärsel hoone endist olukorda, st hoone soklikorraldusel paiknevate välisuste ja akende õigeid proportsioone ning takistamiseks sadevete tungimist hoonesse, tuleks vastavalt „Lai 30 tänaväärsel hoone kapitaalremondi ja restaureerimise tööprojektile“ kõnnitee pinda alandada 20-50 cm võrra, st viia see endisele nivoole.

Parkimiskohtade kavandamisel on arvestatud *EVS 843:2003 tabelis 10.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismatiivid ning Tartu Linnavolikogu otsuses nr 231 „Lai 30, 32 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“* toodud nõudega arvestada vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta.

| PARKIMISKOHTADE ARVUTUS | | | |
|---------------------------------|---|---|---------------------|
| Ehitis | Parkimisnormatiiv vastavalt | Suletud brutopind (m ²) / korterite arv | Parkimiskohtade arv |
| Planeeritud büroo- ja äripinnad | uus, väikese külastajate arvuga asutus (1 parkimiskoht / 300 m ²)* | 1 500 | 5 |
| Korporatsioon "Vironia" pinnad | olemasolev, väikese külastajate arvuga asutus (1 parkimiskoht / 400 m ²)* | 2 012 | 5 |
| Planeeritud korterite arv | Lähteseisukohtadele - 1,2 parkimiskohta korteri kohta | 6 | 8 |
| Kokku | | | 18 |

* Vastavalt EVS 843:2003 tabelis 10.1 - Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid

Tabel 1: Parkimiskohtade arvutus

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Suurem osa parkimisest on koondatud krundi põhjapoolsesse ossa 23- kohalisse parklasse, lisaks on kavandatud 8 parkimiskohta hoonetevahelisele alale, kokku on planeeritud 31 parkimiskohta.

Parkimiskohtade paigutus on näidatud *Põhikaardil*. Parkimisala ja krundisise teede katendina tuleb kasutada tsementkivi. Krundi põhjapoolsesse ossa kavandatud parkla asukohal tuleb markeerida linnamüüri asukoht vastavalt 12. veebruari 2008 Muinsuskaitseameti komisjonis sätestatule.

Arheoloogilisi sondaaže pole krundil lubatud teha. Kaevetöid on lubatud teostada ainult litsentseeritud arheoloogilise järelvalve all, mille käigus selgub edasiste uuringute vajadus. Kaevetööde käigus on keelatud kahjustada linnamüüri ehituskehandit.

Parklad ja krundisisesed teed tuleb täpsustada vastava projektiga.

Omavolilised juurdepääsud likvideeritakse ning takistatakse piiretega.

8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuga nähakse ette likvideerida vähest haljastuslikku väärtust omavad puud krundi põhjaosas. Planeeringuga on määratud likvideeritavaks 7 puud, mille tervislik seisund on halb või mis kasvavad suure kalde all ning on seetõttu kukkumisohtlikud. Likvideeritava haljastus on ette nähtud asendada krundi põhjaosas. Kõrghaljastuse paiknemine tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga. Haljastuse projekteerimisel ja rajamisel ei tohi kahjustada keskaegse linnamüüri säilmeid.

Säilitatav, likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Planeeringuala läänepoolsesse ossa on võimalik luua korporatsioon „Vironia” aianurk koos terrassiga.

Planeering näeb ette haljastada kogu hoonestusest ning parkimisest vaba ala krundi territooriumil. Krundisise haljastus tuleb lahendada eraldi haljastusprojektiga, mille käigus täpsustatakse rajatava ja likvideeritava kõrghaljastuse maht.

Planeeritud parkla idapoolsesse ossa kõvakattega alale on ette nähtud 18 m² suurune maa-ala jäätmemaja paigaldamiseks. Laialt tänavalt jäätmemajani on võimalik prügiautol pääseda sõites läbi Lai 30, 32 krundi. Jäätmemaja juurde on jäetud prügiautole vaba tötsoon, mis tuleb hoida puhas lumest ja jääst, et võimaldada laadimistöde teostamist. Jäätmemaja ehitamiseks tuleb koostada vastav projekt, mis tuleb kooskõlastada linnaarhitekti ja Muinsuskaitseametiga. Jäätmemaja arhitektuur peab sobima miljösse.

„Lai 30 ja 32 hoonete ja nende krundi detailplaneerimise muinsuskaitse eritingimuste” kohaselt vajab krundi põhjapoolne osa osaliselt pinnasekoorimist hoonete soklite avamiseks.

Krundi põhjaosas asuva nõlva kindlustamiseks ning parkla rajamiseks tuleb koostada projekt. Planeeritava ala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimine ning piirete ja väravate rajamine krundile (nende kõrgused ja materjalid) on ette nähtud lahendada

vastava projektiga. Kõik projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseameti ja Tartu Linnavalitusega.

9 Ehitistevahelised kujud

Planeeringuga ei ole Lai 30, 32 krundile ette nähtud täiendavaid hoonestusalasid. Lai 30 hoonetiiva põhjapoolse osa ning Lai 32 idapoolse hoonemahu suurendamisel tuleb tuleohutuskujud lahendada vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitistele ja selle osadele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulepüsivusklass määratakse hoonete projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele. Hoonete välisseinad, mis jäävad naaberhoonetele lähemale, kui 8 m, tuleb ehitada tulemüüri nõuetele vastava konstruktsioonina.

10 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrgud on toodud *Tehnovõrkude* kaardil (vt kaart nr 5), olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude kaitsevööndid on vaadeldavad kaardil *Maakasutus ja kitsendused* (vt kaart nr 6). Planeeritud tehnovõrkude paiknemine tuleb täpsustada vastavate projektidega.

| TEHNOVÕRKUDE KOONDTABEL | |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Tehnovõrk | Orienteeruv tehnovõrgu vajadus (m) |
| Veetoru | 13 |
| Kanaliseerimisitoru | 72 |
| Sademevee kanalisatsioonitoru | 98 |
| Kaugküttetoru | 2 x 53 |
| Elektrikaabel | 102 |
| Gaasitoru | 7 |
| Sidekanalisatsioonitoru | 22 |

Tabel 2: Tehnovõrkude koondtabel

10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Vastavalt koostööle AS-iga Tartu Veevõrk, tuleb Lai tn 30, 32 kinnistu teenindamiseks krundini rajatud De 50 veetoru vajadusel asendada suurema läbimõõduga (De 63) toruga. Kogu kinnistu veevarustus tuleb lahendada ühe

veeühenduse ja veemöödusõlme kaudu. Lai 30 ja Lai 32 hoonete veevõrk on ühendatud planeeritud veetoriga maa-ala põhjaosas. Olemasolevatele ja planeeritud veetorudele tuleb tagada seadusega kehtestatud kaitsevöönd 2 m.

Osaliselt on planeeringuga ette nähtud likvideerida krundil paiknev olemasolev kanalisatsioonitorustik. Kinnistu teenindamiseks on kavandatud uus kanalisatsioonitoru eesvooluga Laial tänaval (De 250). Olemasolevad kanalisatsiooniühendused tuleb vajadusel rekonstrueerida. Kinnistu Lai tn 32A kanalisatsiooniühendus on ette nähtud ühendada Lai 30, 32 kanalisatsioonitorustikku. Laial tänaval asuva De 250 kanalisatsioonitoru kaitsevööndiks on 2,5 m, olemasolevatele ja planeeritud torudele Lai tn 30, 32 krundil kehtib kaitsevöönd 2 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitisi kahjustada, sealhulgas ei tohi: tõkestada juurdepääsu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ehitistele ega istutada puid; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku loata ehitada, ladustada materjale ning teha lõhkamis-, puurimis-, kaevandamis-, vaia-, kaeve-, täite-, üleujutus- või kuivendustöid ja ehitiste juures ka tõstetöid.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna territooriumile, kus sademevee eesvooluks on Emajõgi.

Krundilt sademevee ärajuhtimiseks on maa-alale kavandatud sademeveetoru alates planeeritud parklast kuni Laial tänaval asuva toruni De 400. Laial tänaval asuva sademevee kanalisatsioonitoru kaitsevööndiks on 3 m, krundile planeeritud torustiku kaitsevöönd on 2 m.

Planeeritud parkimisaladel kogunev sademevesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastada planeeritud õlipüüduris.

Tuletõrjeveega varustamine on tagatud Laial tänaval (hoonete Lai tn 24 ja Lai tn 36 ees) asuvate hüdrantidega.

10.2 Sooja- ja gaasivarustus

Vastavalt koostööle AS-ga Tartu Keskkatlamaja, on läbi Lai 30, 32 krundi planeeritud kaugküttetoru, mis tuleb ühendada olemasoleva soojatoruga DN 125 krundi keskosas. Planeeritud toru on näidatud kuni krundipiirini. Perspektiivis soovib AS Tartu Keskkatlamaja Lai 30, 32 kinnistut läbiva soojatoru ühendada Kroonuaia tn soojatorustikuga DN 125.

Planeeritud kaugküttetoru projekteerimine on võimalik sellisel juhul, kui ei kahjustata planeeringuala põhjaosas paiknevaid keskaegse linnamüüri säilmeid.

Lai tn 30, 32 linnamüüri kontrollmöödistuse järgi on linnamüüri ja küttetorude ristumiskohas pinnase paksus 35-42 cm. AS Tartu Keskkatlamaja andmetel on see piisav ruum kaugküttetorude paigaldamiseks (linnamüüri ristuvad torud valmistatakse spetsiaalselt antud tingimuste jaoks).

Küttetoru ühendamine Kroonuaia tn torustikuga tuleb lahendada vastava projektiga. Vajadusel tuleb olemasolev kaugküttetoru rekonstrueerida praegusel asukohal.

Hoonete sooja- ja soojaveevarustusena on ühe võimalusena alternatiivsetest kütustest ette nähtud maagaasi kasutamine. Võrguga liitumine on ette nähtud olemasoleval asukohal Laial tänaval paiknevalt A-kategooria gaasitorustikult. Hoonete ühendamiseks gaasivõrguga on planeeritud lisaks üks gaasitoru planeeringuala põhjaossa. Planeeritaval alal paiknevatele A-kategooria gaasitorustikele tuleb tagada kaitsevöönd 1 m.

10.3 Sidevarustus

Krundil paiknevatel hoonetel on olemas sideühendus, maa-alal asuvad nii AS-i Elion Ettevõtted kui ka AS-i Elisa Eesti sidekaablid. Olemasolev kaabelkanalisatsioon on ühenduses Laial tänaval ning Lai tn 26, 28 kinnistul paikneva sidekanalisatsiooniga. Vastavalt koostööle Elisa Eesti AS-ga, on planeeringualale olemasolevale asukohale kavandatud sidekanalisatsiooni laiendus ühe 100 mm PVC toru näol. Sidekaablitele tule tagada kaitsevöönd 2 m.

10.4 Elektrivarustus

Planeeringualal asuvate objektide elektrivarustus on ette nähtud lahendada Lai 30 ja Lai 32 olemasolevate võrguühenduste baasil Botaanika alajaama 0,4 kV jaotlast. Maa-ala kirdepiirile on planeeritud elektri liitumiskilp, millest on kavandatud toide krundi elektriga varustamiseks. Valgustuskaabel on planeeritud krundi põhjapoolsesse ossa. Hoonete vahelisel alal tuleb valgustus lahendada hoonete projekteerimise käigus. Valgustite täpne paiknemine, tüüp ja tihedus tuleb lahendada projekteerimise käigus. Planeeringualal asuvatele olemasolevatele maa-alustele kaabelliinidele tuleb tagada kaitsevöönd 1 m.

11 Arheoloogia nõuded

Kaevetöid krundil on lubatud teostada ainult litsentseeritud arheoloogilise järelevalve all, mille käigus täpsustatakse edasiste uuringute vajadus. Linnamüüri piirkonnas pole lubatud kaevetööde teostamine, maapinnas säilinud linnamüüri säilmeid ei tohi kahjustada.

12 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõju hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee torustikku. Enne sademevee juhtimist veekogusse tuleb see puhastada õlipüünises ning lähtuda *Vabariigi Valitsuse 31. juuli 2001. a määrusega nr 265 „Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord“* sätestatust. Kümne ja enamakohalise parkla puhul on ette nähtud õlipüüduri rajamine. Õlipüüduri rajamisel tuleb tagada puhastusmasina ligipääs püüduri teenindamiseks.

Olmejätmed tuleb koguda vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmekäitlus on lahendatud krundisisiselt vastavas jäätmemajas. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Ehitistele esitatavate arhitektuurinõuete tabel on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Planeeringualal asuv korporatsioon „Vironia” hoone on ette nähtud restaureerida vastavalt AS Linnaprojekti poolt koostatud *„Lai 30 tänavaäärse hoone kapitaalremondi ja restaureerimise tööprojektile“*.

Lai 30 hoonetiiva ja Lai 32 hoonete restaureerimis- ja rekonstrueerimistöid tuleb teostada vastavalt selleks koostatud muinsuskaitse eritingimustele ja Tartu linna Kultuuriväärtuste Teenistusega kooskõlastatud projektidele.

Hoonete projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

14 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide määramise vajadus ja servituudialad on näidatud kaardil *Maakasutus ja kitsendused* (vt kaart nr 6).

15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

- Ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;
- Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;
- Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;
- Luua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

- Jälgitavus (videovalve);
- Piiratud juurdepääs võõrastele;
- Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);
- Üldkasutatavate alade korrashoid.

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

Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused puuduvad.

17 Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi arenduse, sh ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnouhenduste olemasolu krundi piiril ning krundisiseste tehnolahendusprojektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldajate ning omavalitsusega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri-haljastuse, krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud krundi piires realiseerib igakordne krundi omanik.

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub.

18 Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel

| Nr: | Kooskõlastav ametkond | Kuupäev | Ametinimi ja nimi | Märkused |
|-----|-------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| 1 | Muinsuskaitseamet | | | |
| 2 | Lõuna-Eesti Päästkeskus | 29.06.2009 | Peainspektor Pjotr Vorobjov | Kooskõlastatud |

Tabel 3: Kooskõlastuste koondtabel

| Nr: | Protsessi kaasatud füüsiline / juriidiline isik | Kuupäev | Ametinimi ja nimi | Märkused |
|-----|---|------------|--------------------------------------|--|
| 1 | Tartu Keskkatlamaja AS | 18.06.2009 | Arendus- ja haldusinsener Ülar Roose | Üle vaadatud |
| 2 | OÜ Jaotusvõrk | 20.04.2009 | Juhtivspetsialist Enn Kitsnik | Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt |
| 3 | Elion Ettevõtted AS | 27.03.2009 | Sideliiniinsener Valdur Lints | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt |
| 4 | Elisa Eesti AS | 26.03.2009 | Jaanus Eero | Kooskõlastatud |
| 5 | Tartu Veevõrk AS | 14.04.2009 | Arendusjuht Peeter Pindma | Liitumisel sademevee-kanalisatsiooniga tuleb tasuda liitumistasu |
| 6 | Eesti Gaas AS | 29.05.2009 | Arengu peaspetsialist Ahti Suimets | Kooskõlastatud |

Tabel 4: Koostöö võrguvaldajatega

| Nr: | Protsessi kaasatud füüsiline / juriidiline isik | Kooskõlastaja(d) | Koostöö kokkuvõte | Märkused |
|-----|---|------------------|--|---|
| 1 | Kroonuaia tn 35, 37 omanik või volitatud esindaja | Rauno Kallas | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 10-09 (10.02.2009) ja e-kiri (04.03.2009), Rauno Kallase e-kiri (09.03.2009) | Kirjavahetus ja kooskõlastus asuvad lisades |
| | | Eva Sillaste | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 11-09 (10.02.2009) ja K 51-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Jelena Pehka | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 12-09 (10.02.2009) ja K 52-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Liisi Vija | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 13-09 (10.02.2009) ja K 53-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Tarvo Lõhmus | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 14-09 (10.02.2009) ja | Kirjavahetus asub lisades |

Lai 30, 32 krundi detailplaneering
Töö nr 57-05

| | | | | |
|---|---|---------------------------------------|---|---|
| | | | K 54-09 (18.03.2009) | |
| | | AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 15-09 (10.02.2009), koostöö ja kooskõlastuste taotlus (17.02.2009) | Kirjavahetus ning koostööleht märkustega asuvad lisades |
| 2 | Kroonuaia tn 33 omanik või volitatud esindaja | Margus Herzmann | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 16-09 (10.02.2009) ja K 55-09 (18.03.2009), koostöö ja kooskõlastuste taotlus (30.03.2009), Eesti Veeprojekt OÜ ja Merle Herzmanni e-kirjad (06-08.04.2009) | Kirjavahetus ning koostööleht märkustega asuvad lisades |
| | | Margit Lehis | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 17-09 (10.02.2009) ja K 56-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| 3 | Kroonuaia 31 omanik või volitatud esindaja | AS Tõnisson Kinnisvarakonsultant | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 15-09 (10.02.2009) | Kirjavahetus ning koostööleht märkustega asuvad lisades |
| 4 | Lai tn 26, 28 omanik või volitatud esindaja | Tarmo Säälk, | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 18-09 (10.02.2009) ja K 57-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Vladimir Gutkevich | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 19-09 (10.02.2009), Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) ning koostöö ja kooskõlastuste taotlus (14.02.2009) | Kirjavahetus ja kooskõlastus asub lisades |
| | | Elvo Themas | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 20-09 (10.02.2009) ja K 58-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Janek Pohla | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 21-09 (10.02.2009) ja K 59-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Niilo Kaldalu (ühistu juhatuse liige) | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 22-09 (10.02.2009) ja e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus ja kooskõlastus asub lisades |
| | | Živile Riispere | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 23-09 (10.02.2009) ja K 60-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | OÜ Antonella | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 24-09 (10.02.2009) ja K 61-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | OÜ Isidore | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 25-09 (10.02.2009), K 62-09 (18.03.2009) ja e-kiri (03.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Anu Reiljan | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 26-09 (10.02.2009) ja K 63-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Küllli Nurk | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 27-09 (10.02.2009) ja K 64-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |

Lai 30, 32 krundi detailplaneering
Töö nr 57-05

| | | | | |
|---|---|------------------------|--|--|
| | | Caspar Kadastik | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 28-09 (10.02.2009) ja K 65-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Anu Hellenurme | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 29-09 (10.02.2009) ja K 66-09 (18.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Aare Laanemäe | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 30-09 (10.02.2009), K 67-09 (18.03.2009) ja e-kiri (03.03.2009) ning Niilo Kaldalu e-kiri (03.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| 5 | Lai tn 34, 36 omanik või volitatud esindaja | Raivo Narits | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 31-09 (10.02.2009) ja K 68-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Piret Peters | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 32-09 (10.02.2009) ja K 69-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Tartu Ülikool | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 33-09 (10.02.2009), Tartu Ülikooli kiri nr 6.1-13/OH-2893-2 (27.02.2009) | Kirjavahetus ja kooskõlastus märkustega asub lisades |
| 6 | Lai tn 32A omanik või volitatud esindaja | AS Tartu Keskkatlamaja | | Vt tabel 4 (koostöö AS-ga Tartu Keskkatlamaja) |
| 7 | Lai tn 34A omanik või volitatud esindaja | Tarmo Karu | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 34-09 (10.02.2009) ja K 70-09 (18.03.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | OÜ Zavood Kinnisvara | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 35-09 (10.02.2009) ja K 71-09 (18.03.2009) ning e-kiri (13.02.2009) | Kirjavahetus asub lisades |
| | | Margus Ansip | Eesti Veeprojekt OÜ kirjad nr K 36-09 (10.02.2009) ja K 38-09 (12.02.2009, koostöö ja kooskõlastuste taotlus (25.02.2009) | Kirjavahetus ja kooskõlastus märkustega asub lisades |
| | | Marek Kerna | Eesti Veeprojekt OÜ kiri nr K 37-09 (10.02.2009) ja e-kiri (03.03.2009), koostöö ja kooskõlastuste taotlus (02.03.2009) | Kirjavahetus ja kooskõlastus märkustega asub lisades |

Tabel 5: Koostöö naaberkruntidega

B - Koostöö ning kooskõlastused

C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem, M 1:5 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:1 000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Tehnovõrgud, M 1:500

Kaart 6: Maakasutus ja kitsendused, M 1:500

Kaart 7: Vaated