



Teguri 37b, Tartu 50107
Tel.: 730 0310
faks: 730 0315
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR. P 278

**Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide
detailplaneering
Köide I - seletuskiri ja kaardid**

Objekti asukoht: TARTU LINN, KLOOSTRI TN 3; 7 JA KLOOSTRI
TN 5 KRUNDID

Tellijä: OÜ JUHANSON HAMBARAVI

Töö täitja: KOBRAS AS

Juhataja:

URMAS URI

Planeerija:

MIHKEL LEMBER

Assistent:

MARI VAHER

Kontrollis:

TEELE NIGOLA

TARTU 2006

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	4
1.1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS	4
1.2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA ANDMED PLANEERINGUALAL OLEVATE MAAÜKSUSTE KOHTA.....	4
1.3. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	4
1.4. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID.....	4
1.5. PLANEERINGU KOOSTAJAD	5
1.6. KIRJAVAHETUS.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED	6
4. PLANEERIMISETTEPANEK	6
4.1. PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	6
4.2. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS	7
4.3. TÄNAVA MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUSE PÕHIMÕTTED	8
4.4. HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	8
4.5. EHITISTEVAHELISED KUJAD	9
4.6. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUSE PÕHIMÕTTED.....	9
4.5.1. SADEMEVEE- JA REOVEEKANALISATSIOON	9
4.5.2. VEEVARUSTUS, SH TULETÕRJE VEEVARUSTUS	9
4.5.3 ELEKTRIVARUSTUS, SH VÄLISVALGUSTUS	10
4.5.4 SIDEVARUSTUS	10
4.5.5 GAASIVARUSTUS	10
4.5.6 SOOJAVARUSTUS	10
4.5.7 TEHNOVÕRKUDE RAJAMISE VAJADUSE KOONDTABEL	10
4.7. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	11
4.8. EHITISTEVAHELISED KUJAD	11
4.9. KAITSEALUSTE OBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMINE	11
4.10. ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE	11
4.11. SERVITUUDID JA KITSENDUSED.....	12
4.12. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.13. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	12
4.14. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	12
KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	13
5. GRAAFILINE OSA	14
5.1. SITUATSIOONISKEEM M 1:5000	15
5.2. OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	16
5.3. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:2000	17
5.4. PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500	18
5.5. PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500	19
5.6. TEHNOVÕRKUDE KAART M 1:500.....	20

1. Sissejuhatus

1.1. Detailplaneeringu koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 24.05.2005. a korraldus number 823 "Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine".

1.2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta

Käesolev detailplaneering käsitleb 1768 m² suurust Kloostri tn 3; 7 krunti (katastriüksuse tunnus 79507:001:0004, maakasutuse sihtotstarve 100% väikeelamumaa) ja 163 m² suurust Kloostri tn 5 krunti (katastriüksuse tunnus 79507:001:0006, maakasutuse sihtotstarve 100% ärimaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on Kloostri tn 3; 7 ja Kloostri tn 5 krundipiiride muutmine ja parkimislahenduse andmine. Kloostri tn 3; 7 krundi omanik on planeeringu koostamise ajal Peeter Juhanson ja Kloostri tn 5 krundi omanik OÜ Juhanson Hambaravi.

1.3. Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus (Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004.a määrus nr 218);
- Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003. a määrusega nr 33 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;
- Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded";
- Tartu Linnavalitsuse 24. mai 2005. a korraldus nr 823 "Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine";
- Tartu Linnavalitsuse 24. mai 2005. a korraldusega nr 823 kehtestatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu lähteülesanne;
- Tartu Linnavalitsuse 13. oktoobri 2005. a korraldus nr 1558 "Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise ja detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine ning Tartu Linnavalitsuse 24. mai 2005 korralduse nr 823 osaline kehtetuks tunnistamine".

1.4. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu alusplaaniks on Kobras AS-i (litsents 170 MA, 17.12.2003) poolt koostatud digitaalne alusplaan mõõtkavas M 1:500 (töö nr P 287), mõõdistatud 10.10.2005.

1.5. Planeeringu koostajad

Kobras AS-i töötajatest osalesid käesoleva detailplaneeringu koostamisel planeerijad Mihkel Lember ja Reet Lehtla, planeerija assistent Mari Vaher ja Martin Mikk-Kirsme, projekteerijad Katrin Derman ja Erki Kõnd ning kontrollisid Ene Kõnd ja Teele Nigola.

1.6. Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu lisades.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringusse on haaratud Kloostri tn 3; 7 ja Kloostri tn 5 krundid, mis asuvad Tartu linnas.

Kloostri tn 3; 7 ja Kloostri tn 5 kruntide piirinaabrid koos katastritunnuse ja maakasutuse sihtotstarvetega on:

- põhjas Kroonuaia tn 25 (79507:001:0008, elamumaa);
- kirdes ja idas Kroonuaia tn 31 (79507:001:0003, elamumaa);
- idas Lai tn 26, 28 (79507:001:0009, korruselamumaa ja ärimaa);
- kagus Lai tn 24 (79507:001:0010, ärimaa ja väikeelamumaa);
- lõunas Kloostri tn 1 (79507:001:0005, elamumaa);
- loodes Kloostri tn 9 (reformimata riigimaa);
- planeeringuala külgneb edelas Kloostri tänavaga ning põhjanurk ulatub Kroonuaia tänavani.

Planeeringu koostamise ajal pääseb planeeritavale alale Kloostri tänavalt.

Kloostri tn 5 krundil asub ehitusregistri andmetel ühekorruseline 92 m² ehitusaluse pindalaga ärihoone. Kloostri tn 3; 7 krundil asub ehitusregistri andmetel kaks elamut ehitusaluse pindalaga 80 m² (2korruseline) ja 228 m² (registri andmeil 1korruseline, kuid tegelikkuses 2korruseline) ning kuur 38 m². Olemasolev kõrghaljastus (õunapuud) paikneb Kloostri tn 3; 7 krundil.

Olemasolevatest tehnovõrkudest asuvad Kloostri ja Kroonuaia tänaval kõrgepingeliinid (kaabelliin) ja madalpingeliinid (kaabel- ja õhuliin), veetorustik ja side- ning reoveekanaliseerimise torustik. Planeeringuala kirde- ja edelaosas asuvad reoveekanaliseerimise torustikud, samuti asuvad kirdes sidetorustikud, mis suunduvad Kloostri tn 5 ja Kloostri tn 3; 7 elumajade juurde. Kloostri tn 7 maja ümber paikneb drenaažitõrkest. Kloostri tn 3; 7 eluhoonetele ulatub madalpinge õhuliin Kloostri tänavalt ja madalpinge maakaabel Kroonuaia tn 5 ärihoonele Kloostri tn 1 krundil.

Planeeritava ala maakasutust piirab Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd, mis vastavalt Tartu Vanalinna Muinsuskaitse põhimäärusele (RTI, 21.06.2004, 50, 351) hõlmab tervet planeeringuala. Planeeringualal ei asu kaitse all olevaid looduse üksikobjekte. Lähimad kaitsealused looduse üksikobjektid vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on püramiiditamm Rüütli tänaval (ligikaudne kaugus planeeringualast 200 m), juudapuulehikud Jakobi tänaval (ligikaudne kaugus planeeringualast 400 m) ja harilik pärn Tähtvere tänaval (ligikaudne kaugus planeeringualast 600 m). Lähimad arhitektuurimälestised on vastavalt Kultuuriministri 20. märtsi 1997 a. määrusele

nr 12 Tartu linnamüüri säilmed (ligikaudne kaugus planeeringualast lõuna suunas 5 m) mille kaitsevööndi laius on 50 m, kattes täielikult planeeritava ala, samuti puitelamu Tartus Lai tn 24 ja koolihoone Tartus Lai tn 28 (ligikaudne kaugus planeeringualast kagu suunas 100 m).

Planeeringuala reljeef Kloostri tn 3, 7 krundil on enamjaolt tasane, krundi kaguosa piirneb järsu nõlvaga (tõus 6 m distantisi kohta ca 4 m) ning lääneosas tõuseb maapind 20 m kohta ligikaudu 3 m. Kloostri tn 5 krundil langeb maapind hoonest vähesel määral Kloostri tn 3; 7 krundi suunas. Maapinna absoluutkõrgus planeeringuala lääneosas on ligikaudu 39 m, idaosas 35 m ja kaguosas 38 m.

Planeeringuala asukoht on näidatud kaardil 1, olemasolev olukord kaardil 2.

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava ala naabruses asuvad valdavalt 2-3 korruselised ärihooned ja korruselamud. Välisviimistlusena on kasutatud peamiselt kas puitu või lihtkrohvi, katusekattena peamiselt eterniiti või plekki. Keskmise krundi suurus on 1000-2000 m². Käsitletavas piirkonnas on välja kujunenud hoonete kindel ehitusjoon, mis kattub tänavapoolse krundipiiriga.

Peamine liikluskoormus lähiümbruses langeb ühesuunalistele Kroonuaia ja Laiale tänavale. Kloostri tänaval on liiklus minimaalne, sest tänava väikesed gabariidid ning ainult vasakpöördeid lubavad T-kujulised ristumised Kroonuaia ja Laia tänavaga vähendavad läbiva liikluse vastuvõtuvõimet. Kloostri tänaval on parkimine suures osas keelatud.

Jalakäijatel on võimalik liigelda nii Kloostri, Kroonuaia kui ka Laial tänaval mõlemal pool sõiduteed.

Kloostri tn 3; 7 ja Kloostri tn 5 kruntide juurdepääs nii mootorsõidukitele kui jalakäijatele on Kloostri tänava poolsest küljest.

Lähimad Tartu linnaliini bussipeatused asuvad planeeringualast läänes Kroonuaia tänaval ja planeeringualast kagus Laial tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on näidatud kaardil 3.

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavandatud jagada Kloostri tn 3; 7 krunt kolmeks (3) krundiks, samuti muudetakse Kloostri tn 5 krundi piire. Kruntide maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta. Planeeritav krundijaotus on kajastatud tabelis 1.

Tabel 1 Maakasutuse koondtabel

Krundid	Planeeringueelne pindala	Planeeringujärgne pindala	Sihtotstarve
Kloostri tn 5	163 m ²	200 m ²	100% Ä (002)
Positsioon 1	1768 m ²	1301 m ²	100% EE (0010)
Positsioon 2*		100 m ²	100% EE (0010)
Positsioon 3		330 m ²	100% EE (0010)

* - Krundi positsioon 2 moodustamise eesmärgiks on võimaldada selle maa-ala võõrandamist Kroonuaia tn 25 omanikule.

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”. Ä (002) – ärimaa, EE (0010) - väikeelamumaa.

4.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntidele täiendavat ehitusõigust ei määrata, säilib olemasolev ehitusõigus hooneid iseloomustavate maksimaalsete näitajate osas. Hoonete rekonstrueerimine lahendatakse vastavate projektidega lähtuvalt muinsuskaitsealistest nõuetest. Kruntide ehitusõigus on kajastatud tabelis 2.

Tabel 2 Kruntide ehitusõigus

Krundi aadress	Planeeringu eelne krundi pindala	Planeeringu-järgne krundi pindala	Maa-kasutuse siht-otstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil / suurim lubatud korterite arv hoones*	Hoonete suurim lubatud ehitus-alune pindala*	Hoonete suurim lubatud kõrgus / absoluut-kõrgus meetrites*	Ehitise kasutamise otstarve*
Kloostri 5	163 m ²	200 m ²	100% Ä	1 ärihoone / -	92 m ²	1 korrus / olemasolev	12649 – muu tervishoiuhoone, nagu näiteks vereülekande-jaam
Posit. 1	1768 m ²	1301 m ²	100% EE	1 elamu / 6 korterit	228 m ²	2 korrust / olemasolev	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu
Posit. 2		100 m ²	100% EE	-	-	-	-
Posit. 3		330 m ²	100% EE	1 elamu ja 1 abihoone / 5 korterit	80 m ² + 38 m ² = 118 m ²	2 korrust / olemasolev	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu; 12744 – elamu, talu, kooli vms majapidamis-abihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun

* - säilivad kõik olemasolevad ehitusõiguse tingimused. . Krundi positsioon 3 ehitustegevuse puhul (elamu rekonstrueerimine, kapitaalremont jms) tuleb sinna projekteerida ühepereelamu (11100 - ühe korteriga elamud, välja arvatud elamute juurde kuuluvad majapidamise abihooned (12744).

Maakasutuse sihtotstarbe esitamisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a. määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine”. Ä (002) – ärimaa, EE (0010) - väikeelamumaa.

4.3. Tänavaaalad, liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtted

Vastavalt normile EVS 843:2003 "Linnaänavad" tuleb poliikliiniku juurde planeerida 1 parkimiskoht 300 m² suuruse pinna kohta. Kloostri tn 5 hambapoliikliiniku ehitusalune pindala on 95 m² ja detailplaneeringuga on krundile ette nähtud 2 parkimiskohta, mis ületab normis nõutud näitajat. Elamutele arvestatakse 1 parkimiskoht korteri kohta, krundile positsioon 1 on seega ette nähtud 6 parkimiskohta, kuid krundile positsioon 3 on vanalinna hoonestustiheduse ja väikese krundi ruumipuuduse tõttu võimalik ette näha ainult üks parkimiskoht ning ülejäänud majaanike sõidukite parkimine peab toimuma väljaspool krundipiire. **Krundil positsioon 3 ehitustegevuse puhul (elamu rekonstrueerimine, kapitaalremont jms) tuleb sinna projekteerida ühepereelamu, mis tagab ka krundi normidekohase parkimislahenduse, st 1 parkimiskoha korteri kohta. Krundil positsioon 2 puudub vajadus parkimiskohtade järele, kuna sellele krundile ehitusõigust ei seata.**

Krundil positsioon 3 parkla paikneb tänavaga risti, toimides ka juurdepääsuna krundile. Kloostri tn 5 parkimiskohad paiknevad tänavaga suhtes ca 65° nurga all, tagades sellega parema juurdepääsu parkimisalale. Nimetatud kruntidele on ette nähtud piire kõnnitee servas, seega tuleb autode krundile pääsemiseks rajada väravad. Väravate konstruktsioon peab võimaldama nende avamist selliselt, et ei suletaks naaberkrundi sissepääsu. Kloostri tn 5 parkla on mõeldud hambaravila klientidele. Parklad ja jalakäijate juurdepääsuteed hooneteni on ette nähtud rajada kõvakattega.

Krundile positsioon 1 on planeeritud 3,5 m laiune juurdepääs Kroonuaia tänavalt, kuhu on planeeringuga ligikaudu 9 m kõnnitee äärest krundi sisse ette nähtud värav. Selline lahendus võimaldab mootorsõidukit peatada värava avamiseks ja sulgemiseks ilma Kroonuaia tänavaga liiklusvoolu segamata. Kroonuaia tänaval planeeringuala ulatuses sõiduteed ja kõnniteed eraldav metallist pörkepiire kuulub osalisele likvideerimisele krundi positsioon 1 sissepääsu ulatuses ning tuleb vajadusel ümber ehitada, see teostatakse Kroonuaia 25 ning planeeringujärgse krundi positsioon 1 omanike kokkuleppe alusel.

Krundilt positsioon 1 on mootorsõidukil lubatud väljuda ainult vasakpöördega Kroonuaia tänavale, otsesõit Herne tänavale või parempöörde Kroonuaia tänavale ei ole lubatud. Kruntidele positsioon 3 ja Kloostri tn 5 on planeeritud juurdepääsud Kloostri tänavalt, kruntidelt mootorsõidukiga väljumisel on lubatud nii vasak- kui parempöörde Kloostri tänavale. Käesoleva planeeringuga on ära toodud jalakäijate põhilised liikumissuunad planeeritava ala piires (kaart 4).

Planeeringuga on Kloostri tänavale ette nähtud paigutada vahetult enne positsioon 3 ja Kloostri tn 5 parkimiskohtade algust "parkimise ja peatumise keelumärk", mis keelab sõidukitel parkida ja peatuda Kloostri tn 3; 7 ja Kloostri tn 5 parkimiskohtade ulatuses kõnnitee äärde. Tänavaga äärekivi madaldatakse planeeringuala piires vastavalt vajadusele.

Tänavate kõrgusarve ei ole käesoleva planeeringuga kavas muuta.

4.4. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal paikneb positsioon 2 krundi kirde- ja idapoolses osas. Planeeritava krundi kirdepoolses osas asuvad 4 õunapuud likvideeritakse seoses sissepääsutee ja

tehnovõrkude rajamisega. Säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus on näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4). Ülejäänud haljastus tuleb lahendada kujundusprojektiga.

Planeeringuala kaguküljel olev nõlv on tugevalt kamardunud ning seda ei kasutata aktiivselt, seega puudub erosioonioht. Olemasolevate äri- ja eluhoonete vahelisel alal nähakse planeeringuga ette maapinna katmine kivisillutise või muu kõvakattega, järsemad nõlvad tuleb täiendavalt kindlustada ning rajada tugimüür krundi positsioon 1 eluhoone kagunurgas asuva nõlva kindlustamiseks. Põhimõttelised kavandatavad kõrgusarvud on antud planeeringu põhikaardil (kaart 4) ning täpsustatud sissepääsude kõrgusarvud tehnovõrkude kaardil (kaart 6). Tulenevalt geoaluse suhteliselt piiratud täpsusastmest (M 1:500) ei ole võimalik planeeringu käigus vertikaalplaneerimist täpsemalt paika panna ning see lahendatakse vastava projekti käigus.

4.5. Ehitistevahelised kujad

Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolev hoonestus senises mahus ning uusi hooneid ei kavandata, sellest tulenevalt säilivad ka senised hoonetevahelised kujad ning täiendavaid piiranguid planeeringuga ei seata.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse põhimõtted

Käesoleva detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, mida tuleb täpsustada vastavate projektidega.

4.5.1. Sademevee- ja reoveekanaliseerimine

Kloostri tn 5 ja planeeringujärgsel krundi positsioon 3 hoonetel on olemasolev reovee kanalisatsioonitorustik, mis ulatub Kloostri tänavale. Planeeringujärgse krundi positsioon 1 hoone reovee kanalisatsioonitorustik suubub Kroonuaia tänavale.

Sademevesi on ette nähtud immutada maapinda kruntide muruga kaetud osal. Paralleelselt positsioon 1 elumaja Kloostri tänava poolse küljega on hoone kõrvale ette nähtud sademeveerenn, mille kaudu planeeringuala hoonete vaheliselt kõvakattega hoovialalt juhitakse sademevesi hoone põhjanurga juures olevasse drenaažikaevu ning sealt edasi lahkvoolse sademeveetorustikuga Kroonuaia tänavale. See lahendus on kooskõlas perspektiivse lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemiga Kroonuaia tänaval. Põhimõttelised kavandatavad kõrgusarvud on antud planeeringu põhikaardil (kaart 4), tulenevalt geoaluse suhteliselt piiratud täpsusastmest (M 1:500) ei ole võimalik planeeringu käigus vertikaalplaneerimist täpsemalt paika panna ning see lahendatakse vastava projekti käigus.

4.5.2. Veevarustus, sh tuletõrje veevarustus

Kloostri tn 5 krundi ärihoonel on olemasolev veetorustik liitumisega Kloostri tänavalt ja seda ei kavandata planeeringuga muuta. Planeeringujärgse positsioon 3 eluhoone olemasolev veevarustus ulatub Kloostri tn 3; 7 eluhoonesse Kloostri tn 5 maja keldrist, mis kuulub likvideerimisele.

Planeeritavatele kruntidele positsioon 1 ja 3 on veevarustuse tagamiseks ette nähtud mõlemale krundile eraldi veeühendus. Krundi positsioon 3 eluhoonele on ette nähtud veevarustuse saamine Kloostri tänava veetorustikust ja positsioon 1 krundi eluhoonele Kroonuaia tänava veetorustikust.

Lähimad tuletõrje hüdrandid asuvad Herne ja Kroonuaia ning Laia ja Jaani tänava nurgal (ligikaudne kaugus planeeringuala hooneteni vastavalt 60 ja 100 m).

4.5.3 Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Olemasolev elektrivarustus on olemas planeeringuala kõigil seda vajavatel hoonetel: Kloostri tn 5 krundi ärihoonel maakaabliga läbi Kloostri tn 1 krundi ja kruntide positsioon 1 ning 3 eluhoonetel õhuliinidega Kloostri tänava postidelt. Planeeringuga ei kavandata seda lahendust muuta.

Kloostri ja Kroonuaia tänaval on olemasolev tänavavalgustus. Planeeritavate kruntide hoovialade välisvalgustusele käesoleva planeeringuga nõudeid ei seata, soovituslik on valgustus lahendada kujundusprojektiga.

4.5.4 Sidevarustus

Planeeringualale ulatub Kloostri tänavalt sidetorustik, mis hargneb Kloostri tn 5 ja positsioon 1 ning 3 krundi eluhooneteni eraldi suunduvateks kaabliteks. Tulenevalt sidetorustike ja -kaablite ümberpaigutamise majanduslikust ebaotstarbekusest on ette nähtud nende säilitamine samas asukohas.

4.5.5 Gaasivarustus

Perspektiivne planeeringuala gaasivarustusega liitumise tsoon on Kroonuaia tänav, kuhu on kavas välja ehitada gaasitorustik. Käesoleva planeeringuga nähakse ette võimalused gaasitoruga ühendamiseks krundi positsioon 1 eluhoonele Kroonuaia tänava poolsest küljest ning Kloostri tn 5 krundi ärihoonele ja krundi positsioon 3 eluhoonele Kloostri tänava kaudu.

4.5.6 Soojavarustus

Planeeringu koostamise ajal on planeeringuala hoonete soojavarustus tagatud lokaalküttega: ahi- ja elektriküte.

Planeeringuala asub Tartu linna üldplaneeringu kohaselt kaugkütte piirkonnas. Sellest lähtuvalt nähakse planeeringuga ette kaugkütte torustikud planeeringujärgsele Kloostri tn 5 krundi ärihoonele ning kruntide positsioonid 1 ja 3 elumajadele Kloostri tänava poolsest küljest. Liitumise kohustus sätestatakse projekteerimise käigus.

4.5.7 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrkude rajamise vajaduse ligikaudsed pikkused planeeringuala ulatuses on antud tabelis 3.

Tabel 3 Tehnovõrkude rajamise vajaduse koondtabel

Tehnovõrk	Ligikaudne pikkus meetrites
Veetoru	40 (positsioon 1) + 30 (positsioon 3)
Gaasitoru	10 (Kloostri tn 5) + 25 (positsioon 3) + 45 (positsioon 1)
Soojatoru	5 (Kloostri tn 5) + 30 (positsioon 1) + 30 (positsioon 3)
Sademeveekanaliseerimine	40 (positsioon 1)
Sademeveerenn	35 (positsioon 1)

4.7. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ja tegevusi. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb igal krundil koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, konteinerid tuleb paigutada asukohta, kus neile on kerge ligi pääseda jäätmete äravedu teostaval mootorsõidukil. Prügikonteinerite asukohad on ära näidatud planeeringu põhikaardil (kaart 4). Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

4.8. Ehitistevahelised kujud

Kõik planeeringualal asuvad olemasolevad hooned kuuluvad säilitamisele. Hooned on suuremas osas ehitatud puidust ning nende tulepüsivusklass on TP3. Hoonetevahelised kaugused ei vasta nõutud tuleohutuskujadele – kruntide Kloostri tn 5 ärihoone ja positsioon 3 eluhoone vahekaugus on ca 1 m ning kruntide positsioonid 1 ja 3 eluhoonetel ca 1,5 m. Planeeringualal asuvate hoonete tuleohutusnõuete kohta ütleb Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", et enne määruse jõustumist õiguslikul alusel ehitatud ehitise, mida kasutatakse vastavalt ehitisele ettenähtud kasutamise otstarbele, peab võimaldama inimestel sellest evakueeruda ning inimesi sellest evakueerida. Ehitise rekonstrueerimise ja laiendamise korral tuleb tagada rekonstrueeritavate või laiendatavate osade vastavus määruses sätestatud nõuetele, seega tuleb hoonete rekonstrueerimisel tuleohutuse tagamiseks projektiga ette näha tulemüür(id), tuletõkkesein(ad) või automaatne tulekustutussüsteem.

4.9. Kaitsealuste objektide kaitsereežiimi täpsustamine

Planeeringuga käsitletavat krundid jäävad kogu ulatuses Tartu linnamüüri 50 m ulatusega kaitsevööndisse (kaart 5), millest tulenevalt on planeeringuga seatud tingimus, et kruntide olemasolevat ehitusõigust ei muudeta ning uushoonestuse rajamine on keelatud, lubatud on vaid olemasolevate hoonete rekonstrueerimine Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega määratletud muinsuskaitsealistest tingimustest lähtuvalt.

4.10. Arhitektuurinõuded ehitistele

Käesoleva planeeringuga uushoonestust või täiendavat ehitusõigust olemasolevatele hoonetele ei ole kavandatud, eksisteeriva hoonestuse rekonstrueerimine senises mahus ning rajatiste ümberehitamine/rajamine peab toimuma kooskõlas Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusega. Olemasolevat korruselisust ei ole lubatud muuta, hoonete katusekate ja välisviimistluse materjalid määratakse Tartu linnavalitsusega kooskõlastatava rekonstrueerimisprojektiga. Krundi piiretena on lubatud kasutada nii Kloostri kui ka Kroonuaia tänava poolses osas puit- ja kivimaterjale vastavalt muinsuskaitsealistele nõuetele. Üldised arhitektuurinõuded hoonete rekonstrueerimiseks on antud tabelis 4.

Tabel 4 Arhitektuurinõuded ehitiste rekonstrueerimiseks

Hoonete katusekalle	30° – 50°
Hoonete katusekate	Valtsitud tsinkplekk
Hoonete välisviimistluse materjalid	Kivimaterjalid, krohv, puitlaudis, valtsitud tsinkplekk
Hoonete kohustuslik ehitusjoon	Säilib olemasolev ehitusjoon
Piirded	Maksimaalselt 2 m kõrged puitmaterjalist tarad. Tugipostid metallist, kivist või puidust.

4.11. Servituudid ja kitsendused

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek seada servituudid vastavalt tabelile 5.

Tabel 5 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi	Servituut
Kloostri tn 5	Positsioon 3	Tehnovõrkude servituut (olemasolev reovee- ja sidekanalisatsioon ning madalpingekaabel)
Positsioon 3 ja Kloostri tn 5	Positsioon 1	Tehnovõrkude servituut (olemasolev sidekanalisatsioon ja -kaabel)
Positsioon 3	Positsioon 1	Tehnovõrkude servituut (olemasolev madalpingekaabel ja planeeritav küttetoru)

4.12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Krunte ümbritsevate piirete suurim lubatud kõrgus on 2 m. Sellega tagatakse privaatsus ning kõrvaliste isikute raskendatud juurdepääs krundile. Tihedalt paiknev hoonestus lähiumbruses ning väljaehitatud linnakeskkond, sh tänavavalgustus öisel aja vähendab ka kuritegevuse ohtu.

4.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

4.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Kõik rajatised, sh juurdepääsuteed, tarad-väravad ning vajadusel tehnovõrgud oma krundi piires rajab iga vastava krundi omanik, väljaspool planeeritavaid krunte teostatavad ehitustööd toimuvad kokkuleppel asjast huvitatud isiku, vastava tehnovõrgu valdaja või rajatise omaniku ning maaomanike/valdajate vahel. Käesoleva detailplaneeringuga on ette nähtud võimalused planeeritavate kruntide küttevarustuse tagamiseks nii maagaasi kui kaugküttega. Liitumise kohustus otsustatakse projekteerimise käigus vastavalt Tartu linna üldplaneeringule.

Kroonuaia tänaval planeeringuala ulatuses sõiduteed ja kõnniteed eraldav metallist pörkepiire kuulub osalisele likvideerimisele krundi positsioon 1 sissepääsu ulatuses ning tuleb vajadusel ümber ehitada, see teostatakse Kroonuaia tn 25 ning planeeringujärgse krundi positsioon 1 omanike kokkuleppel.

Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte**Tabel 5** Kooskõlastused

Koos- kõlastuse kuupäev	Kooskõlastatava asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse tingimused	Kooskõlastaja nimi ja amet
20.02.2006	AS Tartu Veevärk	Üle vaadatud	Peeter Pindma
21.02.2006	Elion Ettevõtted AS	Üle vaadatud Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Valdur Lints Sideliiniinsener
20.02.2006	Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	Kooskõlastatud 76. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt	Enn Kitsnik Juhtivspetsialist
01.03.2006	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistus	Kooskõlastatud	Maret Eimre vanemspetsialist
07.03.2006	Lõuna-Eesti Päästikeskus Inseneritehniline büroo	Nr 4-76	Peeter Kaitsa juhtivinspektor
21.03.2006	Kroonuaia 25 omanik		Urmas Erit
10.04.2006	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	Kooskõlastatud	Tiit Sild Linnaarhitekt
10.04.2006	Tartu LV linnamajanduse osakond	Kooskõlastatud kooskõlastuslehe nr 70 tingimustel	Mati raamat Juhataja asetäitja
10.04.2006	Kloostri 3,7 omanik		Peeter Juhanson
17.04.2006	AS Eesti Gaas	Kooskõlastatud	Margus Kaldoja
17.04.2006	AS Tartu Keskkatlamaja	Üle vaadatud	Ülar Roose Arendus- ja haldusinsener
27.06.2006	Lai 24 omanik		Ossip

5. GRAAFILINE OSA

5.1. Situatsiooniskeem M 1:5000

5.2. Olemasolev olukord M 1:500

5.3. Kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000

5.4. Planeeringu põhikaart M 1:500

5.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused M 1:500

5.6. Tehnovõrkude kaart M 1:500