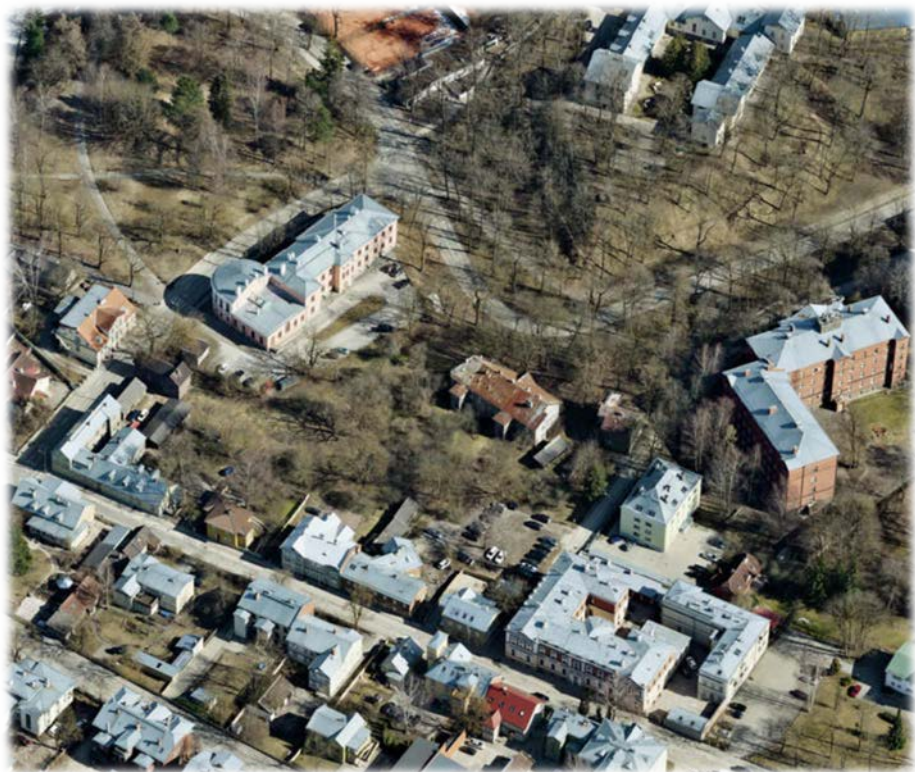


Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneering

Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006)

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 22130DP1

Huvitatud isik: Riigi Kinnisvara AS

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Tartu 2023

Esikaanel Maa-ameti kaldaerofoto planeeringualast.



Sisukord

SELETUSKIRI

1.	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
1.4	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	7
1.5	Vastavus üldplaneeringule.....	8
1.6	Planeeringuvõistlus.....	9
1.7	Muinsuskaitse eritingimused	9
1.7.1	Üldnõuded	9
1.7.2	Hooned	9
1.7.3	Rajatised	10
1.8	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed ja	11
2.	Planeeringulahendus.....	12
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus	12
2.2	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	12
2.3	Liikluskorralduse põhimõtted	14
2.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	16
2.5	Tehnovõrgud.....	17
2.5.1	Olemasolev olukord.....	17
2.5.2	Side	17
2.5.3	Elekter	17
2.5.4	Vesi	17
2.5.5	Tuletõrjevesi	18
2.5.6	Reoveekanaliseerimine	18
2.5.7	Sademeveekanaliseerimine	18
2.5.8	Küte ja gaas.....	19
2.6	Kujad	19
2.7	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	19
2.8	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused	19
2.9	Servituutide ja või sundvalduse seadmise vajadus.....	20
2.10	Planeeringu elluviimine	20
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	21

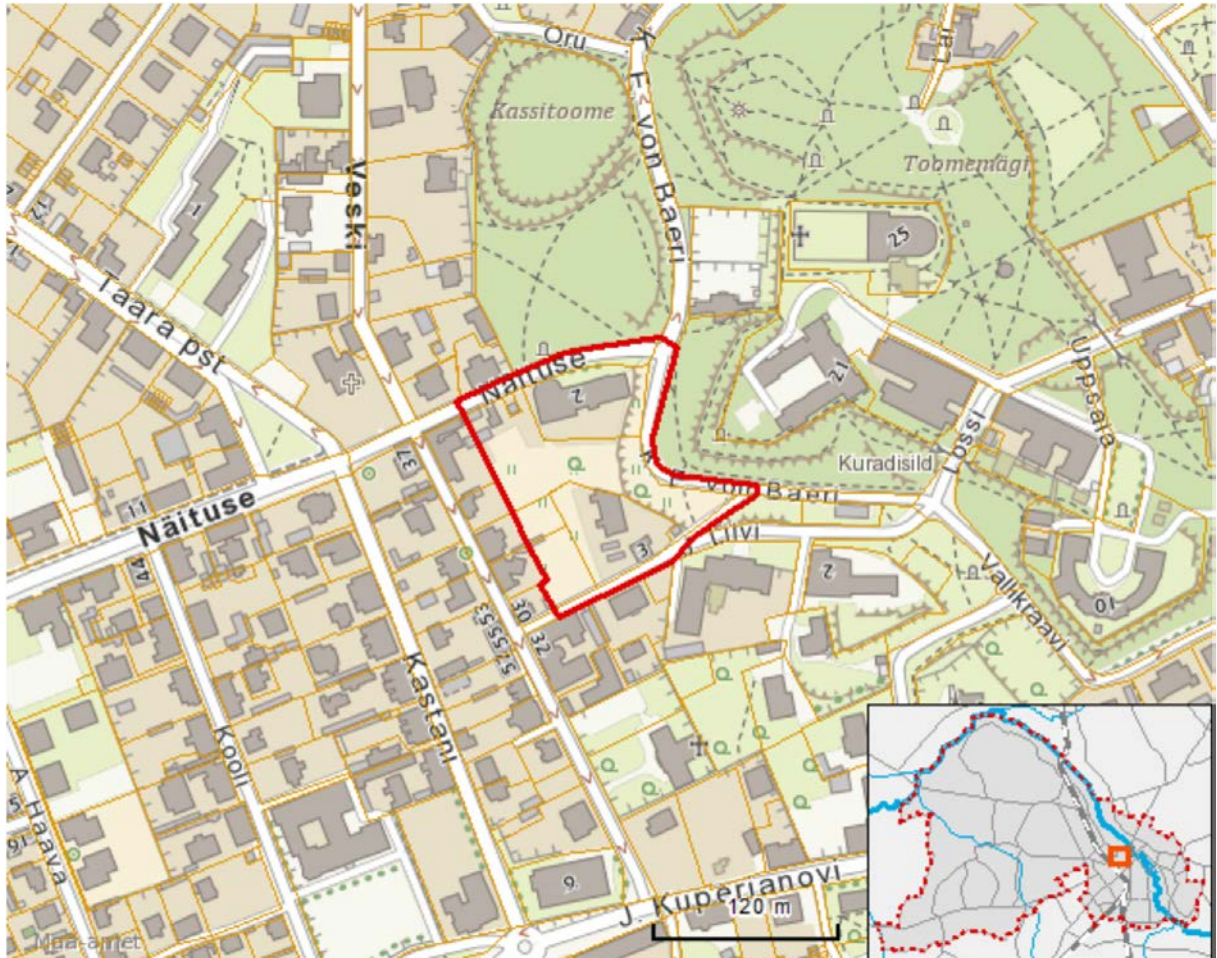
4.	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	23
	<i>Asendiskeem</i>	
	<i>Kontaktvööndi joonis</i>	
	<i>Olemasolev olukord</i>	
	<i>Põhijoonis</i>	
	<i>Tehnovõrgud</i>	



1. Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Planeeritava ala suurusega ligikaudu 1,5 hektarit asub Tartu Kesklinna linnaosas Toomemäe pargi servaalal hõlmates Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5 ja J. Liivi tn 7 maaüksust.



Joonis 1. Planeeringala asukoht. Väljavõtte detailplaneeringu algatamise otsusest.

Detailplaneeringu eesmärk on muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks ja üldmaaks ning muuta olemasolevaid katastriüksuste piire. Elamumaale soovitakse määrata ehitusõigus korterelamute ja abihoonete rajamiseks. Endine pargivahi maja taastatakse võimalikult lähedal algele asukohale Näituse tn 6 krundil, kuhu nähakse ette äri-, ühiskondlik- ja elamufunktsioon.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavolikogu 01.04.2021. a otsus nr 320 „Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja Tartu linna ~~kehtiv~~ üldplaneering 2040+.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud ELKERRMT septembris 2021 a mõõdistatud geodeetilist alusplaani, töö nr Tartul2123GA, koordinaadid L-Est97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, ulatudes osaliselt looduskaitsealuse Toomemäe pargi servaalale. Planeeringualal asuvad kultuurimälestised: (1) puitelamu Tartus Näituse 6, 19. sajand, registrinumber 6980, (2) puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a, registrinumber 6984, (3) puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a, registrinumber 6985, (4) Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a, registrinumber 6978.

Ehitisregistri andmetel asuvad Näituse tn 6 krundil elamu ehitisealuse pinnaga 81 m², kuur ehitisealuse pinnaga 70 m², abihoone ehitisealuse pinnaga 90 m². J. Liivi tn 3 // 5 krundil asuvad elamud ehitisealuse pinnaga 138 m² ja 414 m² ning kuurid ehitisealuse pinnaga 39 m² ja 31 m². J. Liivi tn 7 krundil asub kuur, mida ehitisregistrisse kantud ei ole.

Lisaks on planeeringualasse haaratud ka Näituse tn 2 krunt ja Näituse tn 2a krunt. Näituse tn 2 krunt kuulub Tartu ülikoolile ja sellel asub õppehoone (kunagi arstiteaduskonna jaoks ehitatud Uus Anatoomikum). Ehitisregistri järgi on hoone ehitisealune pind 1097 m² ja suhteline kõrgus 14,6 m. Näituse tn 2a krundil asub Elektrilevi OÜ Anatoomikumi 10/0,4kV kioskalajaam. Alajaama ehitisealune pind on 33 m² ja suhteline kõrgus 4,3 meetrit. Praegu on õppehoone parkimine osaliselt lahendatud Näituse tn 6 krundil. ~~Nimetatud osas on tehtud ettepanek Näituse tn 3 ja Näituse tn 6 krundipiiride muumiseks, nii et pindalad jäävad samaks.~~

Kruntidel kehtib Tartu linnavalitsuse 27. märtsi 1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandati alale Eesti Rahva Muuseumi hoonet, mis tänaseks on ehitatud Raadile. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Sõidukite juurdepääs kruntidele toimub Näituse tänavalt ja J. Liivi tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas, krundi idaservas asub järsk nõlv. Suurim kõrguste vahe on u 6,3 m.

Olemasolevatele puudele koostas dendroloogilise hinnangu 2021 a septembris Dendro SJ OÜ (ekspert Sulev Järve). Kinnistutel kasvab eriliigiline ja -vanuseline puittaimestik, osaliselt plaanipäraselt istutatud, enamus ilmselt isetekkeline. Ala keskel on mahajäetud ja hooldamata viljapuuaed, vanem ja väärtuslikum puistu kasvab K. E. von Baeri tänavaga piirneval alal ning J. Liivi tn 3 hoone juures. Tähelepanuväärne laiavõraline tammepuu kasvab anatoomikumi taga parkla servas, uuritud ala kõige väärtuslikum puu – vana künnapuu aga teisel pool J. Liivi tänavat ning pole ilmselt ohustatud võimalikust ehitustegevusest. Uuritud alal kirjeldati 120 haljastuslikku objekti. Puittaimestiku liigirikkus on väike, siin määrati 30 taksonit (liiki ja alamliiki) puid, põõsaid ja liaane, pooled nendest on kodumaist päritolu. Ligikaudu pooled kinnistutel hinnatud objektidest hinnati väärtuslikeks ja olulisteks (säilitamisväärteteks), pooled väheväärtuslikeks. V ja valikuliselt IV väärtuslassi puud on soovitatav raiuda, et tagada ala kasutajate ohutus ning parandada allesjäävate puude kasvutingimusi.



1.4 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala on hästi ligipääsetav sõiduautoga Näituse tänavalt ja J. Liivi tänavalt. Lähim bussipeatus asub Näituse tänaval planeeringualast u 130 m kaugusel. Kesklinna on kauguse poolest kõige sobilikum liikuda jalgsi või jalgrattaga. Näituse tänaval, Veski tänaval ja K. E. von Baeri tänaval on jalgrattarajad. J. Liivi tänaval on autoliiklus nii väike ja madala kiirusega, et seal on ohutu sõita rattaga sõiduteel.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel.

Aadress	Krundi pindala, m ²	Täisehitus osakaal, %	Ehitisealune pindala, m ²	Korru-selisus	Katuse tüüp	Korterite arv	Krundi pind korteri kohta, m ²
J. Liivi 8	1590	20	311	4	Kelp	10	159
Veski tn 24a	643	22	140	2	Kelp	1	(eramu)
Veski tn 26	674	34	229	2	Viil	6	112
Veski tn 28	741	41	307	2	Viil	10	74
Veski tn 30	458	31	141	2	Viil	1	(eramu)
Näituse tn 8	1356	40	549	2	Viil	10	135
Keskmine		31					120
Planeeritud krundid							
Pos 2	3119	21	139	2	Viil	27	115
			383	3	Viil		
			139	3	Viil		
Pos 3	4628	32	215	2	Viil	58	80
			350	3	Viil		
			230	3	Viil		
			110	3	Viil		
			235	3	Viil		
			220	3	Viil		
			130	3	Viil		
Pos 4	866	12	102	2	Viil	2	433
Pos 5	543	29	74	2	Viil	4	135
			83	2	Viil		
Keskmine		24					190

Tabelist nähtub, et piirkonna kruntidest on planeeritavad krundid kõige suuremad ning seega on mitu põhihoonet ühel krundil põhjendatud. Hoonestustiheduse poolest jäävad kavandatavad krundid ümbritsevate kruntide hoonestustihedusest alla, kuid on üldjuhul võrreldavas suurusjärgus. Korruselisuses järgib planeeritav krunt piirkonna mustrit, kus on lubatud kuni kaks täiskorrust,

millele lisandub korrus viilkatuse all. Planeeringualal on piisavalt ruumi kavandatud korterite teenindamiseks, sh nii kompaktselt haljasala kui ka autoparkla ala. Kuna krundil Pos 4 on parkimiskohad kavandatud maa-alusel korrusel saab hoonetesse kavandada keskmisest enam kortereid. Korterite arv määratakse projekteerimisel arvestades üldplaneeringujärgset koormusindeksit ja lähipiirkonna analüüsi.

Kokkuvõttes võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatud lahendus sobib piirkonna praeguse hoonestuslaadiga.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu 2040+ kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioonid on korterelamute maa, kõrgharidusasutuse maa-ala (Uus Anatoomikum) ja roheala (K. E. von Baeri tänava ääres Toomemäe pargi ala).

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

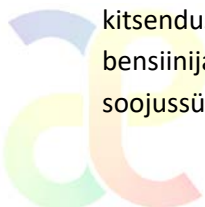
Lubatud on krundi suurim täisehituse osakaal kuni 40%. Kesklinnas täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringu üks ülesanne on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialus on avalikult kasutatavad haljasmaad ning haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal.

Kõrgharidusasutuse maa-ala on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maa-ala.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses T2, mille kohta on antud järgmised täpsustavad arhitektuurinõuded:

- asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena; Uue Anatoomikumi ja J. Liivi tänava vaheline maa-ala kuulub hoonestamisele korterelamutega; üldplaneering seab eesmärgiks ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse elamugrupi kavandamise, mille arendamisel lähtutakse energiasäästlikkuse ja jätkusuutliku ehitamise põhimõtetest;
- olemasolevate hoonete ehitustingimused määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorraga; Uue Anatoomikumi ja J. Liivi tänava vaheline ala hoonestatakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja arhitektuuri ideekavandile; Näituse tn 6 uusehitusala juures tuleb taastada praegu ERM-is lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979); Näituse tn 6 krundi osas tuleb lähtuda detailplaneeringus muinsuskaitse eritingimustes näidatud hoonestusalast; alal kehtivad kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused (alale ei ole lubatud rajada potentsiaalselt reostusohhtlikku tööstust ega ladusid, bensiinijaamasid, puurkaevusid mitte joogivee või seire eesmärgil (sh avatud ja kinnise soojussüsteemi omasid));



- suurim korruselisus on 2-3 korrust; olemasolevatel hoonetel säilitada senine korruselisus;
- oluline on järgida kohustuslikku ehitusjoont;
- nõuded krundistruktuurile määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorraga;
- planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti; lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud;
- K. E. von Baeri tänav on parkimise keeluala, samuti ei ole lubatud kavandada tänavalt autoga juurdepääse kruntidele; Uue Anatoomikumi krundile tuleb ette näha varjualusega rattaparkla;
- olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt; täiendatakse J. Liivi ja Näituse tänava puuderida; olemasolevad pinnavormid säilitatakse; endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu;
- piirete puhul järgida olemasolevat kõrgusjoont.

Planeeringu koostamine on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

1.6 Planeeringuvõistlus

Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on korraldatud peale detailplaneeringu algatamist planeeringuvõistlus sobiva lahenduse leidmiseks. Planeeringuvõistluse võidutöö „Aja rütm, mikroidentiteedid“, autorid Annika Laidroo, Lisette Tiirik, Jaano Parmakson ja Urmo Mets on detailplaneeringulahenduse aluseks.

1.7 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu muinsuskaitse eritingimused on koostanud AB Artes Terrae OÜ 2019. a, töö nr 1965ET1.

1.7.1 Üldnõuded

1. Kaevetöödele eelnevalt tuleb teostada arheoloogilised eeluuringud.
2. Detailplaneering ja hoonete projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

1.7.2 Hooned

1. Planeeringualal tuleb säilitada ja restaureerida hooned Näituse tn 2, Näituse tn 6 elamu, J. Liivi tn 3 elamu ja J. Liivi tn 5 elamu ning Näituse tn 6 krundil Näituse tänava ääres asuv abihoone ait-kuur.
2. Eelmises punktis nimetatud hoonete restaureerimise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused igale hoonele.
3. Pargivahi maja tuleb taastada ajaloolises asukohas esialgselt projekteeritud kujul koos kõigi väljaehitustega praegusel Näituse tn 6 krundil kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali. Taastamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.
4. Planeeringualal on uushoonestuse püstitamine lubatud ja soovitatav. Kui planeeritavate kruntide elanike parkimisvajadus lahendatakse maa-aluse parkimisega, on suurim võimalik täisehituse osakaal 40%, maapealse parkimisega 33%.
5. Kruntideks jagamise ja uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks on restaureerimise ja pargivahi maja taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt.



6. Uushoone maapealse osa ehitisealune pindala ei tohi ületada 250 m². Tänavafrendist eemale võib püstitada ka ühe suurema hoone, mis võib olla J. Liivi 5 hoone suurune (maapealne ehitisealune pind ehitisregistri andmetel 414 m²).
7. Planeeringuala uushooned peavad olema erineva maapealse ehitisealuse pindalaga.
8. Planeeringualale on lubatud kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega hooned, mis peavad sobituma kõrvalolevate ajalooliste hoonetega viimistluse, katusekuju, avatäidete kuju, värvi jms poolest.
9. Näituse tänava äärde võimalusel alajaama asendaval ehitataval hoonel ei ole lubatud üle kahe täiskorruse tulenevalt asjaolust, et kummalgi pool paiknevad 2-korruselised mälestised.
10. Uushoonete põhimahu laius ei või olla suurem kui 11 m, millest võivad välja ulatuda verandad ja trepikojad. Hoonetel on lubatud ka näiteks L- või T-kujuline põhimaht.
11. J. Liivi tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile, kus peab paiknema uushoone põhimahu pikikülj.
12. J. Liivi tn 3//5 krunti ei ole lubatud jagada, kuid soovitav on krundi nurga taastamine J. Liivi ja J. W. F. Hezeli tänava ristmiku lähedal (mis praegu kuulub Näituse tn 6 krundi koosseisu). Teiste kruntide piire on lubatud muuta.
13. Uushoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja viil- või kelpkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist.
14. Tulemüüri viimistlusena on lubatud krohv, betoon, punane tellis ja tellise mõõdus keraamiline plaat.
15. Hoonetel on avatäidetena lubatud vaid puitraamidel aknad ja puitvälisused.
16. Hoonetel on soovitav kasutada traditsioonilise püstise proportsiooniga aknaid.
17. Hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste hoonetega neile vastandamata (ei ole lubatud kasutada kontrastarhitektuuri võtteid).
18. J. Liivi tn 7 tänaväärsele uushoonele tuleb kavandada vähemalt üks uks tänavapoolsesse fassaadi.

1.7.3 Rajatised

1. Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitav on taastada puitlippaed pargivahi maja ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana.
2. Maapealne autoparkla tuleb paigutada krundile tänavajoonest eemale ja eelistatult tänavalt mittevaaadeldavasse ossa. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud.
3. Lubatud ja soovitav on rajada mitme krundi peale ühine maa-alune parkimine. Maa-alusesse parklasse peaks juurdepääs olema nii Näituse kui ka J. Liivi tänavalt. Kummalgi tänaval ei tohi sissepääs maa-alusesse parklasse paikneda otse tänavafrendist, vaid peab olema vähemalt ühe auto pikkuse tagasiastega. K. E. von Baeri tänavalt ei ole lubatud sissesõitu maa-alusesse parklasse ehitada.

1.8 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed ja

Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas. Näituse, J. Liivi, K. E. von Baeri ja Veski tänava vahelises kvartalis. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad Veski tänava ääres 2-3-korruselised puidust kortermajad, J. Liivi tänava ääres kivist 2-4 korruselised elamu ja ühiskondlikud hooned. Näituse tänaval asuvad 2-korruselised elu- ja ühiskondlikud hooned.

Planeeringualast põhjapool asub Kassitoome ja idapool Toomemägi.

Hooned on valdavalt viilkatusega või kelpkatusega.

Elamute planeerimine alale on sobilik, sest jätkub piirkonnas levinud otstarbe edasiarendamine. Samuti on piirkond elamiseks väga hea – kesklinna lähedal, vajalikud teenused nagu koolid, lasteaiad, poed, toitlustus jms läheduses, kuid samas vaikne ja küllusliku haljastusega.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav jalgsi ja jalgrattaga. Jalgrattateed asuvad Näituse, Veski ja K. E. von Baeri tänavas (selle tänava planeeringualaga mittepiirnevas lõigus). Lisaks tänaväärsetele kõnniteedele on mugav liikuda kesklinna üle Toomemäe.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast 150 m kaugusel Näituse tänaval. Lähim avalik lasteaiad on ligikaudu 400 m kaugusel, lähim põhikool 350 m kaugusel. Lähim toidupood on 800 m kaugusel. Paari kilomeetri ulatuses on väga palju töökohti nii äri- ja kontoripindade kui ülikooliga seondult.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 *Kontaktvööndi joonis*.



2. Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi Pos 1 (Näituse tn 2 – Uus Anatoomikum) krundipiire muudetakse juurdepääsutee osas nii et pindala ei muutu. Krundil säilib Tartu ülikooli õppehoone olemasolevas mahus ja viimistluses.

Krundil Pos 2 (J. Liivi tn 3//5) krundipiire ei muudeta rohkem, kui liidetakse olemasoleva kuuri alune maa. Krundil säilivad kaks puitelamut. Lisaks on planeeritud ehitusõigus ühe uue kortermaja ehitamiseks J. Liivi tänava äärde. Tegemist on muinsuskaitse eritingimuste väliselt planeeritud hoonega. Hoone maht on kavandatud olemasoleva tänavaäärse hoonega (hoone J) sama suur. Uue hoone kavandamine on põhjendatud kuna sellega luuakse J. Liivi tänava ääres ühtlase rütmiga hoonemahud, kuid samas ja olemasolev hoovimaja (hoone K) endiselt tänavalt vaadeldav.

Krunt Pos 3 moodustatakse J. Liivi tn 7, Veski tn 26a ja Näituse tn 2a ja Näituse tn 6 maaüksusest. Krundile on planeeritud ehitusõigus seitsme uue kortermaja ehitamiseks. Lubatud on ka kuni 25% ulatuses äriotstarvet. Kogu parkimine on planeeritud maa-alusele korrusele. Planeeritud hoone A asukohas asuv alajaam on kavas rekonstrueerida hoonesiseseks alajaamaks. Planeeritud hoone B esimene korrus ja maa-alune parkimiskorrus tuleb III väärtusklassi tamme juurekaitsevööndi tõttu rajada tagasiastega nagu näidatud joonisel 4 Põhijoonis.

Krunt Pos 4 (pargivahi maja) moodustatakse Näituse tn 6 maaüksusest. Krundile on planeeritud ehitusõigus ühe ühiskondliku hoone või elamu ehitamiseks. Kohustuslik on ajaloolise pargivahi maja taastamine võimalikult lähedal algele asukohale. Esinduslikkuse parandamiseks on soovitatav hoone nihutada ajaloolise asukoha suhtes olemasolevast J. Liivi tn 5 elamu tulemüürist natuke kaugemale ning tuua lähemale K. E. von Baeri tänavale. Pargivahi maja asukoht määratakse projekteerimisel arvestades nii ajaloolist asukohta, nõlva säilitamise nõuet kui ka vajalikku esinduslikku paiknemist naaberhoonete suhtes. Pos 3 krundil asuv hoone G on kavandatud samale joonele pargivahi majaga, mistõttu tuleb hoone G asukoha määramisel ühtlasi otsustada ka pargivahi maja paiknemine.

Krundil Pos 5 asuvad olemasolevad säilitatavad elu- ja abihooned. Kaks olemasolevat hoonet asuvad osaliselt Näituse tn 8 maaüksusel.

Krunt Pos 6 hõlmab Toomemäe nõlva ja see on planeeritud rohealaks ning seetõttu on olemasoleva kuuri alune maa liidetud Pos 2 külge.

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 Põhijoonis.

Hooneid on lubatud ehitada joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele.

Kruntidele on seatud kohustuslik ehitusjoon krundile Pos 2 ja Pos 3. Ehitusjoon on planeeritud J. Liivi tänava äärde. Teine ehitusjoon on planeeritud siseteljele.

2.2 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeringualas kohtuvad linnaehituslikult väga eriilmelised piirkonnad - Toomemäe park, suuremahulised avalikud hooned ning väikesed kortermajad. Planeeringuala uued ehitised peavad ehituslikult, arhitektuuriliselt ning kujunduslikult toetama planeeringu eesmärki luua vanalinnale omast mitmekesisist ning kvaliteetset keskkonda.

Tänaväärsete uute hoonete (hooned A, F, I) eesmärk on täita linnatänav frontide vastavalt seni väljakujunenud hoonestusele. Planeeringuala sisesel alal on loodud uued kohustuslikud ehitusjooned, et siduda ümbritsev olukord linnaplaneeringuliselt ühtseks alaks. Planeeringuala

lääneküljes jätkuvad väikesed kortermajade mahud (mahud B, C, D, E) ning ida poolt jätkavad pargi mõju avalikuma funktsiooniga hooned H ja G.

Kõikide kavandatavate hoonete arhitektuuri keel peab olema kaasaegne ning kõrgetasemeline. Keelatud on nii ajalooliste stiilide imiteerimine kui ka vastandumine vanematele hoonetele kontrastsusprintsibi põhimõttel. Hooned peavad sobituma väljakujunenud keskkonnaga ja ka omavahel, kuid ei ole lubatud hooneid visuaalselt projekteerida ühe arendusena. Igal hoonel peab arhitektuurselt olema oma iseloom ja identiteet. Mahte on kirjeldatud eraldi järgnevas tabelis.

Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonete kaupa.

Hoone tähis	Kirjeldus
A	Näituse tänavahoone. Koosneb mahuliselt kahest osast - tänavani ulatuv mahuga M suhestuv osa ning tagasiastega mahuosa, mis joondub uue anatoomikumi mahuga. Hoone A esimesel korruse lõunaküljele on ettenähtud prügimaja, mis peab olema vormistatud osana mahu A arhitektuurist.
B	Sisetänavahoone B - L-kujuline hoonemaht, mille osas toimub parkimiskorrusele sissesõit. Uuest hoonetest kõige suurem. Väljakupoolne fassaad on esimesel korrusel juurekaitsevööndi tõttu osalise tagasiastega.
C	Sisetänavahoone C. Tagaküljel väikese väljaastega hoonemaht
D	Sisetänavahoone D. Väikesemahuline hoonemaht, katusehari diagonaalselt
E	J. Liivi tänava hoovimaja. Hoone suhestub J. Liivi tänavaga, olles mahule F hoovimajaks. Hoone mahust toimub maa-aluse parkla väljasõit. Hoone põhjapoolne otsasein on visuaalseks lõpetuseks põhja poolt tulevale sihile
F	J. Liivi tänava tänaväärne maja – J. Liivi tänava ehitusjoonel. Vastavalt muinsuskaitse tingimustele on J. Liivi tänava poole vähemalt üks uks.
G	Väljakuhoone. Hoone G maht joondub Pargivahi maja (maht H) ning uue anatoomikumi kaarja osa mahu järgi sidudes planeeringuala erinevad mahud üheks tervikuks. Pargivahi maja asukoht võib projekteerimise käigus täpsustada, seetõttu täpsustub ka mahu G täpne ehitusjoon. Hoonel on avalik funktsioon
H	Pargivahimaja. Taastatav hoone, hoone alla lubatud ehitada maa-alune korrus

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- katuse tüüp ja kalle – viilkatus või kelpkatus;
- katusematerjal - valtsplekk, lubatud ka katusekattematerjali integreeritud päikesepaneelide kasutamine;
- katusekatte värv - helehall, integreeritud päikesepaneelide kasutamise korral must või tumehall;
- välisviimistluse materjal – uushoonete põhimahul on lubatud kasutada **puitu**, keelatud imiteerivad materjalid;
- välisviimistluse värv - arvestada olemasolevat keskkonda, eelistada materjalide naturaalsed ilmet, keelatud kontrastsusprintsip;
- eri hoonetel ei tohi põhimahus kasutada sama tooni ja laudiseprofiili kombinatsioone ning avatäidete rütmi, jaotuse ning proportsiooni kombinatsioone;

- ± 0.00 sidumine – 0,2 kuni 0,5 m olemasolevast maapinnast;
- lubatud piirete alad on esitatud põhijoonisel; piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema ažuursed; lubatud on puitpiirded või metallvarbaed ning hekid; väravad peavad avanema hoovi poole;
- hoonete mahus tuleb näha ette mugavas asukohas võimalus lapsekärude, jalgrataste jmt hoiustamiseks.

Lisaks käesolevas peatükis väljatoodud tingimustele, tuleb lähtuda ka muinsuskaitse eritingimustes seatud nõuetest (olulisemad nõuded välja toodud peatükis 1.7.2) ning mahulise vormi ja liigenduste osas järgida planeeringuvõistluse võidutöös väljatoodud mahte (vt ptk 1.6).

Olemasolevate hoonete restaureerimise aluseks on selleks eraldi koostatavad muinsuskaitse eritingimused.

Uue maa-aluse parkla rajamisel tuleb tagada olemasolevate hoonete püsimine. Vastavalt planeeringualal koostatud geoloogilisele uuringule (arhiivimaterjal RPI Eesti Maaehitusprojekt töö nr 8016504 „Tartu projekteerijate maja 4. ehitusjärjekord, ehitusgeoloogilised uurimistööd“, teostatud 1978-79) ei tuvastatud 6 m sügavustes puuraukudes pinnasevett. Pinnase kirjelduse järgi asub mulla all moreenpinnas, mille all on omakorda kesk- ja jämeliiv. Ehitusgeoloogilised tingimused on aruandes hinnatud heaks. Täpsemad andmed on kirjeldatud ehitusgeoloogia aruandes (kättesaadav maa-ameti kaardirakenduses, failid MAEHG_012298).

Projekteerimisel määrata vajalikud meetmed võimalike ohtude ennetamiseks kaevetöödel ja ~~fundeerimisel~~.

2.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluslahenduses on eelistatud jalakäijaid ja jalgrattureid. Sõidukite parklad on suures osas viidud maa alla – vaid olemasolevate ajalooliste hoonete juures avaparklad säilivad maapealsena ning ka pargivahi maja juurde on kavandatud kaks maapealset parkimiskohta tulenevalt hoone sihtotstarbest. Planeeringuala läbivad jalakäijate teljed, mis ühendavad Näituse tänavat J. Liivi tänavaga, kõrvalteltg annab ühenduse ka K. E. von Baeri tänavaga. Pargivahi maja juurest (Pos 4) suundub olemasoleva teeraja asukohas diagonaalselt nõlvast alla (välisvaatlusel laugem koht nõlvas) Näituse tänava poole kitsam pargitee.

Planeeringuala asub hea jalgrattateede võrgustikuga piirkonnas. Rattarajad asuvad Näituse tänaval, Veski tänaval ja ka K. E. von Baeri tänaval Näituse tänava suunas. Vallikraavi tänava suunal K. E. von Baeri tänaval ja J. Liivi tänaval jalgrattarajad puuduvad, kuid selleks pole ka tungivat vajadust, sest tänavad on väikese autoliikluskoormusega ning jalgratturitel on piisavalt ohutu sõita sõidutee servas. K. E. von Baeri tänaval asub teisel pool sõiduteed Toomemäe nõlva all kruusakattega piisavalt lai pargitee, kus on samuti võimalik rattaga sõita.

Sõidukite juurdepääs on planeeritud Näituse tänavalt krundil Pos 1 asuva olemasoleva juurdepääsutee kaudu krundi Pos 1 parklasse ja Pos 4 parklasse ning Pos 3 maa-alusesse parklasse. Näituse tänavalt säilib eraldi olemasolev juurdepääs krundile Pos 5. J. Liivi tänaval on planeeritud juurdepääs Pos 2 avaparklatesse ning väljapääs kruntide Pos 2, 3 ja 4 maa-alusest parklast. Planeeringualale kavandatud maa-alune parkla teenindab krunte Pos 2, 3 ja 4. Maa-alusesse parklasse sissesõit on kavandatud Näituse tänava poolt ning väljasõit J. Liivi tänava poole.

Planeeringuala asub linnakeskuses, mistõttu tuleb EVS843:2016 standardi parkimisnorme arvestada suurima lubatud väärtusena. Vastavalt Tartu linna ligipäasetavuse uuringule on planeeringuala teenuste tase hea ning parkimisnormi protsenti on lubatud vähendada 44%-ni.

Võimalike korterite arvu aluseks on arhitektuurivõistluse võidutöö ning ptk 1.4 lk 7 planeeringuala kontaktvõondis asuvate kinnistute linnaehituslik analüüs.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisesele. Näitlik parkimiskohtade arvutus on toodud alljärgnevatel tabelitel.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind*	Võimalik korterite arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimis-kohtade arv krundil (väljas)	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil (maa-aluses parklas või jalgrattavarjualuses)	Kokku
Pos 1	3252	-	$3252/150=21,68$	22	0	22
Pos 2	1785	27	$27 \times 1=27,00$	27	0	27
Pos 3	4023	58	$58 \times 1=58,00$	20	38	58
Pos 4	475	2	$475/150=3,17$	3	0	3
Pos 5	267	4	$4 \times 1=4,00$	4	0	4

* Suletud brutopinna leidmisel on Pos 1 puhul arvestatud kolm maapealset korrust, sest ka maa-aluse korruse ruume kasutatakse pidevaks tegevuseks. Pos 2 ja Pos 3 puhul on arvestatud kaks maapealset korrust ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 4 puhul on arvestatud üks suur maa-alune korrus kuni 300 m² (sest ka maa-aluse korruse ruume on kavas kasutada pidevaks tegevuseks), üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 5 puhul on arvestatud üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast), kusjuures ei ole arvestatud krundil oleva kuuriga (hoone N).

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind*	Võimalik korterite arv	Normatiivne suurim lubatud parkimis-kohtade arv	Tartu ligipäasetavuse uuringu kohaselt vähendatud parkimisnorm (44%)	Suurim planeeritud parkimis-kohtade arv krundil avaparklas	Suurim planeeritud parkimiskohtade arv krundil maa-aluses parklas	Kokku
Pos 1	3252	-	$3252/200=16,25$	7,15	16**	0	16
Pos 2	1785	27	$27 \times 1=27,00$	11,88	6	6	12
Pos 3	4023	58	$58 \times 1=58,00$	25,52	0	26	26
Pos 4	475	2	$475/90=5,28$	2,32	2	0	2
Pos 5	267	4	$4 \times 1=4,00$	1,76	2	0	2

* Suletud brutopinna leidmisel on Pos 1 puhul arvestatud kolm maapealset korrust, sest ka maa-aluse korruse ruume kasutatakse pidevaks tegevuseks. Pos 2 ja Pos 3 puhul on arvestatud kaks maapealset korrust ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 4 puhul on arvestatud üks suur maa-alune korrus kuni 300 m² (sest ka maa-aluse korruse ruume on kavas kasutada pidevaks tegevuseks), üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 5 puhul on arvestatud üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast), kusjuures ei ole arvestatud krundil oleva kuuriga (hoone N).

** Parkimiskohti ei vähendata nii ulatuslikult, sest parklana rakendatakse olemasolevat parkla ala.

Täpne liikluslahendus ja parkimiskohtade paigutus määratakse ehitusprojekti. Väliparklate parkimise osa (mitte juurdepääsu osa) tuleb teha vett läbilaskvast väikese äravooluteguriga katendist (murukivi vms). Parklatesse kavandada elektriautode laadimisvõimalus vastavalt kehtivatele nõuetele. Avalikult kasutatavatel teedel tuleb arvestada puudega inimese liikumise nõuetega.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud nii väljas kui varikatuste (näiteks räästa) all, lisaks on kavandatud hoida rattaid hoone mahtu planeeritud parkimiskorraldusel/panipaigas. Kavandatud on vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta ühe leibkonna kohta, millele lisandub hoonesisene hoiuruum. Väliparklas peab olema võimalus jalgrattaid raamist lukustada.

2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevatele puudele koostas dendroloogilise hinnangu 2021. a septembris Dendro SJ OÜ (Sulev Järve, vt olemasoleva olukorra iseloomustus ptk 1.3 lk 6).

Kõik V väärtusklassi määratud puud on planeeritud likvideerida. III ja IV väärtusklassi määratud puud on üldjuhul määratud säilitada, kui need ei asu hoonestusalal. Kõik II väärtusklassi puud on planeeritud säilitada. I väärtusklassi puud planeeringualal ei esine. Toomemäe nõlval tuleb üldjuhul puud säilitada. Toomemäe pargi hoolduskava vaatesektorni nr 14 osas on tehtud ettepanek avada vaadet Uue Anatoomikumi hoonele puude harvendamise teel, millega seoses on planeeritud likvideerida vaatesektori alast kõik VI väärtusklassi puud. Sanitaarraie tuleb kooskõlastada keskkonnaametiga, sest nõlv asub kaitsealuse Toomemäe pargi koosseisus.

Uushaljastust on planeeritud Pos 1 parkla liigendamiseks. Ülejäänud kruntidel määratakse uushaljastus ehitusprojekti. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata kutsetunnistusega maastikuarhitekt. Põhijoonisel on esitatud säilitatava kõrghaljastuse ja planeeritud kõrghaljastuse (puud suhtelise kõrgusega vähemalt 10 m) ruumivajaduse alad. Planeeritud kõrghaljastusele tuleb tagada standardis EVS 939-4:2020 nõutud kasvupinnase ulatus.

Olemasolev säilitatav ja planeeritud kõrghaljastuse ruumivajaduse ala protsent krundi pindalast:

- Pos 1 - 11% / 1%
- Pos 2 – 18% / 0%
- Pos 3 – 10% / 3%
- Pos 4 – 10% / 0%
- Pos 5 – 0 % / 10%

Puude juurestiku kaitsealal ei ole kaevetöid üldjuhul planeeritud. Juhul kui juurestiku kaitsealal asub olemasolev asfaltkatend või kivist katend, siis selles ulatuses on lubatud kaevetöid teha ka juurekaitsevööndis, kuna suure tõenäosusega katendi all juuri ei paikne. Erandina on III väärtusklassi tamme (dendroloogilises hinnangus puu nr 8) ning II ja III väärtusklassi puude juurekaitsevööndis nõlva piirkonnas (puud nr 22, 32, 52, 53, 56, 59, 60, 61, 66, 67, 73 ja 85) lubatud rajada kõnniteid, radu ja jalakäijate platsi, kui töö tehakse kaevetööde meetodil nt vaiadele tõstetud tee või tõstetud tee mille rajamisel on kasutatud õhklabidat huumuse eemaldamiseks ja geotekstiiliga eraldatud sideainet ja vett läbilaskvat sõlmekatet. Joonisel on sellised alad tähistatud juurekaitsemeetmete tingimärgiga. Tööd säilitatavate puude juurekaitsevööndis tuleb kooskõlastada linna dendroloogiga.

Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitatav on taastada puitlippaed pargivahi maja (Pos 4) ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana. Piirdeaia on esitatud põhijoonisel. Projekteerimisel täpsustada piirdeaia asukohta.

2.5 Tehnovõrgud

2.5.1 Olemasolev olukord

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.2 Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 02.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38127627.

Planeeritud kruntide sidevarustus on kavandatud sidekaevust nr 2480 J. Liivi Veski tn nurgal. J. Liivi tänava sidetrassile on planeeritud KKS tüüpi kaev, millest on planeeritud igale krundile sidekanalisatsioonitorud.

Näituse tn 2 krundil säilib olemasolev ühendus.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.5.3 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 08.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 455710.

Planeeringualal asub Näituse tn 2a kinnistul Anatomikumi 68:(Veeriku) alajaam. Näituse tn 2a kinnistu on planeeritud liita krundi Pos 3 koosseisu. Alajaama on planeeritud ümber ehitada hoonesiseseks alajaamaks (Hoone A). Alajaamale ja elektrikaablitele on planeeritud servituudi seadmise vajadus. Alajaama ümberehitamisel tuleb tagada olemasolevate klientidele toide.

Alajaama krunt võõrandatakse kehtiva turuhinnaga. Uue alajaama ehitamise kulu, ajutise alajaama kulu, olemasoleva alajaama demonteerimise kulu, kõikide kaablite ümberühendamise kulu ja kõik muud alajaama asendamise seotud kulud on huvitatud osapoole (planeeringu elluviija) tasuda.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud planeeringualal olevast ümberehitatavast alajaamast. Kõik kaablid on planeeritud maa-alustena. Säilitatavate puude juurekaitsevööndis tuleb kaabel paigaldada meetodil, mis võimalikult vähe kahjustab puude juuri.

Näituse tn 2 krundil säilib olemasolev ühendus.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis. Hoonesisese alajaama projekteerimiseks küsida eraldi tehnilised tingimused.

2.5.4 Vesi

Veervarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-23.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev veeühendus Näituse tänava torust.

Krundile Pos 2 on planeeritud uus veeühendus J. Liivi tänava De 110 PE torust.

Krundile Pos 3 on planeeritud uus veeühendus J. Liivi tänava De 110 PE torust.

Krundile Pos 4 on planeeritud uus veeühendus K.E. von Baeri tänava torust.

Krundile Pos 5 on planeeritud uus veeühendus Näituse tänava DE 160 PE torust.



2.5.5 Tuletõrjevesi

Tuletõrje veevaustus on tagatud olemasolevatest hüdrantidest, mis asuvad Näituse tänaval (Veski tn ristmiku juures), K.E. von Baeri tänaval ja J. Liivi tänaval.

2.5.6 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-23.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev reoveeühendus K.E.von Baeri tänava reoveetorusse.

Krundi Pos 2 reovesi on planeeritud suunata J. Liivi tänava De 250 PVC reoveetorusse.

Krundi Pos 3 reovesi on planeeritud suunata J. Liivi De 250 PVC tänava reoveetorusse.

Krundi Pos 4 reovesi on planeeritud suunata K.E.von Baeri tänava reoveetorusse.

Krundi Pos 5 säilib olemasolev reoveeühendus Näituse tänava De 200 PVC reoveetorusse.

2.5.7 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-23.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev sademeveeühendus K.E.von Baeri tänava sademeveetorusse.

Krundi Pos 2 sademevesi on planeeritud suunata J. Liivi tänava DE 250 PP sademeveetorusse.

Krundi Pos 3 sademevesi on planeeritud suunata J. Liivi tänava DE 250 PP sademeveetorusse.

Krundi Pos 4 sademevesi on planeeritud suunata K.E.von Baeri tänava sademeveetorusse.

Krundil Pos 5 sademevesi on planeeritud suunata Näituse tänava sademeveetorusse.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb igalt detailplaneeringuala krundilt ärajuhitava sajuvee voluuhulka (l/s) piirata 75 mm-se läbimõõduga ühendustoruga. Lisaks tuleb planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee voluuhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning puhvermahtu. Iga detailplaneeringu alal oleva 100 m² kõvakattega pinna kohta tuleb arvestada 3,5 m³ sademevee puhverdusmahtu.

Puhverdusmahtutite suurused on esitatud alljärgnevas tabelis ja asukohad on esitatud tehnovõrkude joonisel.

Pos 1 – $2000/100 \cdot 3,5 = 70 \text{ m}^3$

Pos 2 – $1300/100 \cdot 3,5 = 45,5 \text{ m}^3$

Pos 3 – $2440/100 \cdot 3,5 = 84 \text{ m}^3$

Pos 4 – $200/100 \cdot 3,5 = 7 \text{ m}^3$

Pos 5 – $380/100 \cdot 3,5 = 13,3 \text{ m}^3$

Projekteerimisel tuleb jälgida, et kõvakattega pinnalt sajuvesi ei satuks haljaslale seal, kus see võib tekitada kaldnõlvade uhtumist ja pinnase nihkeid.

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademevee eelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Maa-aluse parkla sissesõidutee projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku valingvihma aegse paisutusega torustikus ja tänaval. Uputuse tekkimine maa-aluses parklas peab olema välistatud. Maa-aluse parkla sissesõit tänavalt peab olema kõrgema valliga kaitstud.

2.5.8 Küte ja gaas

Küttevarustuse planeerimise aluseks on Gren Tartu AS 26.07.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 112/23.

Planeeritud kruntide soojusvarustus on kavandatud mööda J. Liivi tänavat Veski tänava soojustorustikust.

Näituse tn 2 krundil säilib olemasolev ühendus.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.6 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Juhul kui hooned asuvad lähemal, kui 8 meetrit, tuleb rakendada tuld takistavaid meetmeid.

2.7 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.

2.8 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Kuna planeeringuala jääb osaliselt Toomemäe pargi servaalale, seatakse täiendavad tingimused. Pargialale (K. E. von Baeri tänava äärne nõlv) ei ole lubatud ehitustegevust ega raieid kavandada, v.a jalgteede rajamine. Kuna planeeringualale jäävad Toomemäe õrnad nõlvad, siis tuleb nõlvade kaitse ja säilimise eesmärgil jätta neile puhveralad, kuhu ehitustegevust ei planeerita.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada sissesõidutee juurde.

2.9 Servituutide ja või sundvalduse seadmise vajadus

Krundile Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus Tartu linna kasuks **jalakäijate vaba läbipääsu** tagamiseks või nende alade avalikku kasutusse määramise vajadus. Servituudialale ei ole lubatud piirdeid rajada.

Krundile Pos 1 on seatud servituudi seadmise vajadus olemasolevale elektriakaablile.

Krundile Pos 2 on planeeritud servituudi seadmise vajadus elektriakaablile, sidekanalisatsioonile ja kaugküttetorule krundi Pos 3, Pos 4 ja Pos 5 kasuks.

Krundile Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus elektriakaablile ja sidekanalisatsioonile krundi Pos 2, Pos 4 ja Pos 5 kasuks.

Krundile Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus hoonesisesele alajaamale alajaam avaldaja kasuks.

Krundile Pos 4 on planeeritud servituudi seadmise vajadus sademeveetorule krundi Pos 3 kasuks.

2.10 Planeeringu elluviimine

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vajaduse ilmnedes on vastav kohustus Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kinnistute omanikul. Tartu linna üldplaneeringule vastav avalikult kasutatav roheala maa (Toomemäe pargi servaala) krunt moodustatakse Näituse tn 6 krundist ja võõrandatakse tasuta linnale. Kokkulepe planeeringukohase roheala maa tasuta üleandmiseks linnale ning detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist kinnistute omanikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised kinnistute omaniku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks



3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Päästeamet		
2	Telia Eesti AS		
3	Elektrilevi OÜ		
4	AS Tartu Veevärk		
5	AS Tartu Keskkatlamaja		
6	AS Gaasivõrk		

4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud