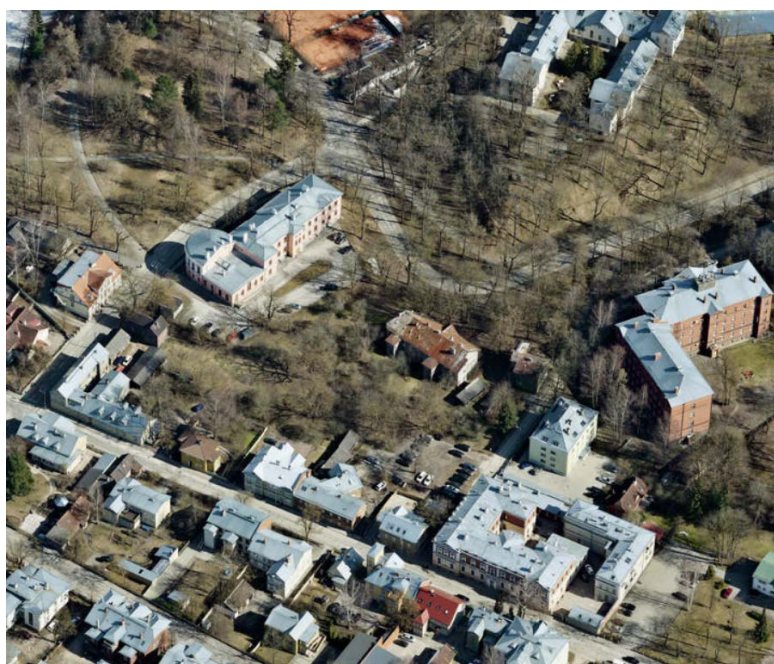


Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneering

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 22130DP1

Huvitatud isik: Riigi Kinnisvara AS

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Sisukord

SELETUSKIRI

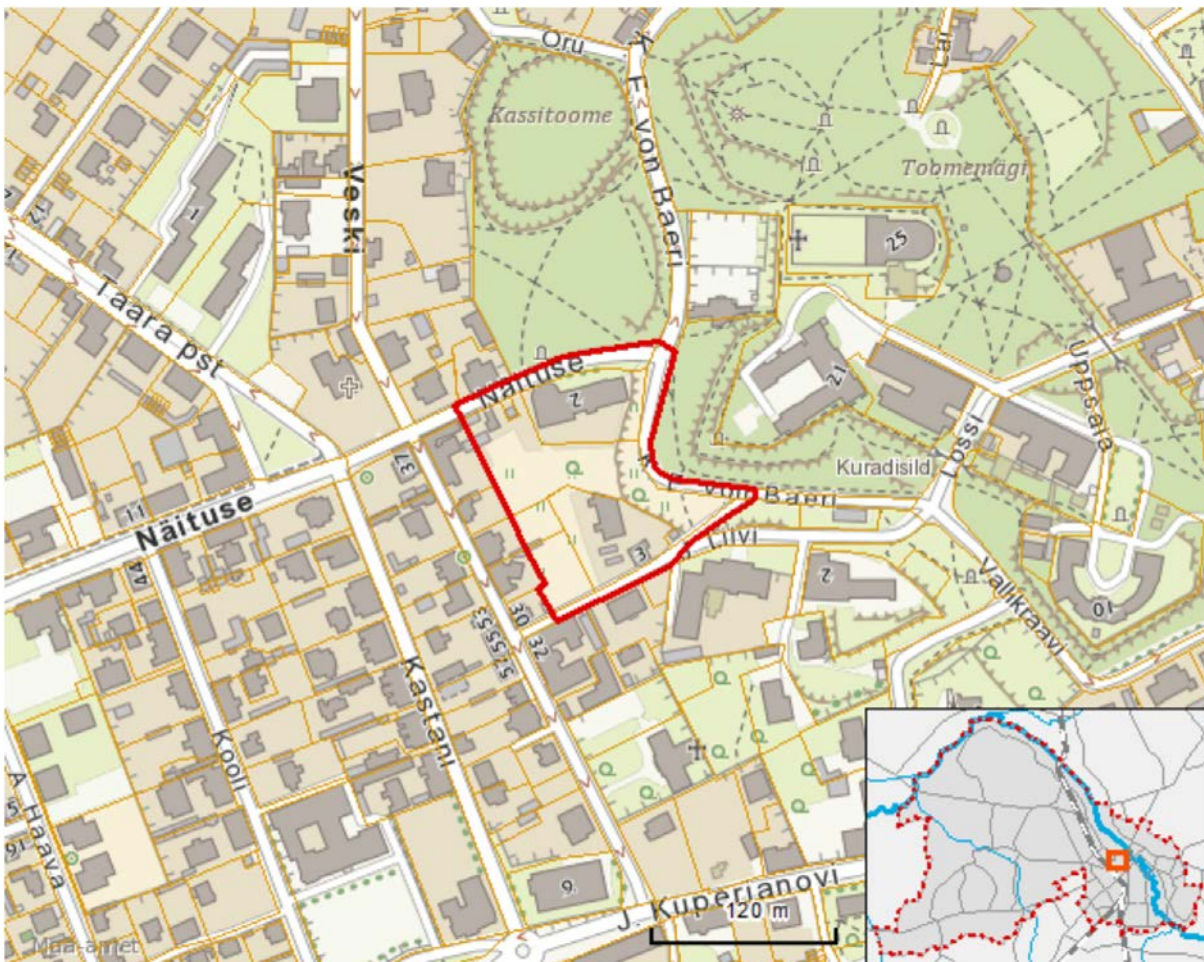
1.	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Vastavus üldplaneeringule.....	7
1.5	Planeeringuvõistlus.....	8
1.6	Muinsuskaitse eritingimused.....	8
1.7	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed ja	9
2.	Planeeringulahendus.....	9
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus	9
2.2	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.3	Liikluskorralduse põhimõtted	10
2.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
2.5	Tehnovõrgud.....	12
2.5.1	Olemasolev olukord.....	12
2.5.2	Side	12
2.5.3	Elekter.....	12
2.5.4	Vesi	12
2.5.5	Tuletõrjevesi	12
2.5.6	Reoveekanaliseerimine	12
2.5.7	Sademevee kanalisatsioon	12
2.5.8	Küte ja gaas.....	12
2.6	Kujad	12
2.7	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	12
2.8	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	13
2.9	Planeeringu elluviimine	13
3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	15
4.	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	17



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. Planeeringuala asukoht. Väljavõte 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 Tartu2123GA, 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 maa-ala ümberkruntimiseks, krundid kaasatakse planeeringusse eesmärgiga anda maa-alale terviklik lahendus.

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 viljapuuaiad, 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 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-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast 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 kaitsekorruga; 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;
- suurim korruselisus on 2-3 korrust; olemasolevatel hoonetel säilitada senine korruselisus;
- oluline on järgida kohustuslikku ehitusjoont;
- nõuded krundistruktuurile määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorruga;
- 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.

1.5 Planeeringuvõistlus

Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on korraldatud peale detailplaneeringu algatamist planeeringuvõistlus sobiva lahenduse leidmiseks. Planeeringuvõistluse võidutöö „AJA RÜTM“ on detailplaneeringulahenduse aluseks.

1.6 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu muinsuskaitse eritingimused on koostanud AB Artes Terrae OÜ (töö nr 1965ET1).

Järgnevalt on esitatud kokkuvõtte eritingimustest.

- Planeeringualal tuleb säilitada ja restaureerida hooned 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. Pargivahi maja (Näituse 4, reg-nr 6979) tuleb taastada ajaloolises asukohas esialgselt projekteeritud kujul koos kõigi väljaehitustega kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali. Kruntideks jagamise ja uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks on restaureerimise ja pargivahi maja taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt.
- J. Liivi tn 3 // 5 krundi ei ole lubatud jagada, kuid soovitatav 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.
- J. Liivi tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile, kus peab paiknema uushoone põhimahu pikikülj. Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada, et uushooned peavad olema erineva maapealse ehitisealuse pindalaga. Uushoonete maapealne maksimaalne ehitisealune pindala on 250 m², välja arvatud tänavafrendist eemale võib püstitada ühe suurema hoone, mis võib olla J. Liivi 5 hoone suurune (ehitisregistri andmetel 414 m²).
- Kui planeeritavate kruntide elanike parkimisvajadus lahendatakse maa-aluse parkimisega, on suurim võimalik täisehituse osakaal 40%, maapealse parkimisega 33%.
- Planeeringualale on lubatud rajada kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega hooned, mis peavad sobituma kõrvalolevate ajalooliste hoonetega viimistluse, katusekuju, avatäidete kuju, värvi jms poolest. Näituse tänava äärde, võimalusel alajaama asendaval hoonel, ei ole lubatud üle kahe täiskorruse tulenevalt asjaolust, et kummalgi pool paiknevad kahekorruselised mälestised.
- Uushoonete põhimahu laius ei või olla suurem kui 11 meetrit, millest võivad välja ulatuda verandad ja trepikojad. Hoonetel on lubatud ka näiteks L- või T-kujuline põhimaht.
- Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitatav on taastada puitlippaied pargivahi maja ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana.
- Maapealne autoparkla tuleb paigutada krundile tänavajoonest eemale ja eelistatult tänavalt mittevaaeldavasse ossa. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud. Lubatud ja soovitatav 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.

1.7 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 lasteaed 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 ja parkla osas. 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 lisaks nimetatud kuurile ka kaks puitelamut. Lisaks on planeeritud ehitusõigus ühe uue kortermaja ehitamiseks J. Liivi tänava äärde.

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.

Krunt Pos 4 (pargivahi maja) moodustatakse Näituse tn 6 maaüksusest. Krundile on planeeritud ehitusõigus ühe ühiskondliku hoone, üksik-või kaksikelamu või ärihoone (kaubandus, teenindus või majutus) 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

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Planeeritud hoonete arhitektuurne lahendus peab sobituma piirkonna üldiste ehitustavadega ning olema kaasaegse arhitektuurikeelega.

Detailplaneeringuga seatakse hoonete projekteerimiseks ehituslikud tingimused:

- katuse tüüp ja kalle – viilkatus või kelpkatus;
- katusele võib paigaldada katusekattematerjali integreeritud päikesepaneele;
- välisviimistluse materjal – puit, krohv, kivi (v.a klombitud kivi), klaas ja nende kombinatsioonid ning teised kaasaegsed ja esinduslikud materjalid juhul kui need piirkonda sobivad, lubatud on kasutada integreeritud päikesepaneele;
- värv – arvestada olemasolevat keskkonda, eelistada materjalide naturaalselt ilmet;
- ± 0.00 sidumine – 0,2 kuni 0,5 m olemasolevast maapinnast;
- piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega 1,2 m. Piirded peavad olema avadega. Lubatud on puitpiirded või metallvarbaed ning hekid; väravad peavad avanema hoovi poole;
- hoonete mahus tuleb näha ette mugavas asukohas võimalus lapsekärude, jalgrataste jmt hoiustamiseks.

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, kõrvaltelt annab ühenduse ka K. E. von Baeri tänavaga.

Planeeringuala asub hea jalgrattateede võrgustikuga piirkonnas. Rattarajad asuvad Näituse tänaval, Veski tänaval ja ka K. E. von Baeri tänaval Jakobi tänava suunas.

Sõidukite juurdepääs on planeeritud Näituse tänavalt krundil Pos 1 asuva olemasoleva juurdepääsutee kaudu krundi Pos 1 parklasse ja Pos 4 parklasse ning Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 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 parkimismorme arvestada suurima lubatud väärtusena. Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Tabel 2. Mootorsõidukite parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind	Võimalik korterite arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Suurim planeeritud parkimiskohtade arv krundil avaparklas	Suurim planeeritud parkimiskohtade arv krundil maa-aluses parklas
Pos 1	3252	-	$3252/200=16,252$	16	0
Pos 2	2256	27	$27 \times 1=27$	9	18
Pos 3	4414	58	$58 \times 1=58$	0	58
Pos 4	306	2	$306/90=3,4$	2	2
Pos 5	304	2	$2 \times 1=2$	2	0

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind	Võimalik korterite arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil (väljas)	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil (maa-aluses parklas või jalgrattavarjualuses)
Pos 1	3252	-	$3252/150=21,68$	22	0
Pos 2	2256	27	$27 \times 1=27$	10	17
Pos 3	4414	58	$58 \times 1=58$	20	38
Pos 4	306	2	$306/150=2,04$	3	0
Pos 5	304	2	$2 \times 1=2$	2	0

Täpne parkimiskohtade paigutus lahendatakse ehitusprojekti. Väliparklate parkimise osa (mitte juurdepääsu osa) tuleb teha vett läbilaskvast väikese äravooluteguriga katendist (murukivi vms). Parklatesse kavandada elektriautode laadimisvõimalus vastavalt kehtivatele nõuetele.

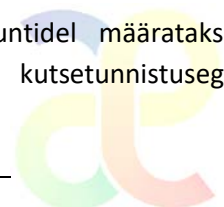
Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud nii väljas kui varikatuste (näiteks räästa) all, lisaks on kavandatud hoida rattaid hoone mahtu planeeritud parkimiskorrusel/panipaigas. Kavandatud on vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta ühe leibkonna kohta, millele lisandub hoonesisene hoiuruum. Väliparklas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

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. Sanitaarraie tuleb kooskõlastada keskkonnaametiga.

Uushaljastust on planeeritud Pos 1 parkla liigendamiseks. Ülejäänud kruntidel määratakse uushaljastus ehitusprojekti. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata kutsetunnistusega maastikuarhitekt.



2.5 Tehnovõrgud

2.5.1 Olemasolev olukord

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.2 Side

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.3 Elekter

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.4 Vesi

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.5 Tuletõrjevesi

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.6 Reoveekanaliseerimine

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.7 Sademevee kanalisatsioon

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.5.8 Küte ja gaas

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

2.6 Kujud

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 Planeeringu elluviimine

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimine) 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	Telia Eesti AS		
2	Elektrilevi OÜ		
3	AS Tartu Veevõrk		
4	AS Tartu Keskkatlamaja		
5	AS Gaasivõrk		
6	Päästeamet		



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

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