

PLANEERINGU KOOSSEIS Seletuskiri

1. Ülesande koostamise alus	5
2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva kundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg	5
3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	5
4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks	6
4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
5. Planeeringu üldpõhimõtted	8
5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus	8
5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine	9
5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
5.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.5. Ehitistevahelised kujad	10
5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad	10
5.6.1. Üldosa	10
5.6.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus	10
5.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs	13
5.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks	13
5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele	14
5.10. Servituutide vajaduse määramine	16
5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
5.12. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
5.14. Planeeringu rakendamise võimalused	17

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised	17
7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine	17
8. Kooskõlastuste kokkuvõte	18

Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000	20
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	21
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	22
4. Planeeringu põhikaart, M 1: 500	23
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1: 500	24
6. Tehnovõrkude planeering, M 1: 500	25
7. Detailplaneeringu lahendust illustreerivad joonised	26
8. Lõiked, M 1:250	27
9. Krundile pääsu pikiprofiil, M 1:200	28

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija on OÜ Rosmar, esindaja Sven Jalakas.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavalitsuse 15. juuli 2007. a korraldus nr 1361 Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneeringu algatamise ja lähteülesande kinnitamise kohta, lähteülesanne nr LÜ-60-2004.

Vastavalt 20.02.2006 OÜ Pere Kinnisvara poolt Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale esitatud avaldusele on Jakobi 25, Tähtvere 2 kinnistu omanik OÜ Pere Kinnisvara.

2. Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal oleva krundi kohta ja lähteülesande kehtivusaeg

Detailplaneeringu eesmärgiks on uushoonestusala ehitusõiguse määramine korterelamu projekteerimiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 2000 m².

(Planeeringu graafilises osas on detailplaneeringuala piir nihutatud kaartide paremaks lugemiseks krundi piirilt naabermaaüksuste territooriumile).

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

Jakobi 25, Tähtvere 2 (kinnistu nr: 34846)

- krundi pindala: 519 m²;
- olemasolev maakasutuse sihtotstarve: 100% väikeelamumaa;
- krundi omanik: Pere Kinnisvara OÜ (planeeringu algatamise hetkel olid omanikud Rosmar OÜ ja Seitse Teed OÜ, planeeringu koostamise perioodil krundi omanik vahetus).

Osa Tähtvere ja Jakobi tänava maa-alast, Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi piires.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

Planeeritava ala asukoht on toodud kaardil nr 1.

3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Planeeringu lähtedokumendid:

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek 22.06.2004. a;
- Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneeringu lähteülesanne, töö nr DP LÜ-60-2004, mis on kinnitatud Tartu Linnavalitsuse 15.07.2004. a korraldusega nr 1361.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid;
- Tartu linna üldplaneering (kehtestatud 26.06.2003.a.);
- Supilinna linnaosa üldplaneering (kehtestatud 18.10.2001. a määrusega nr 88);
- Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995. a määrus nr 36 'Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine';
- Tartu Linnavalikogu 28.09.2006. a määrus nr 40 'Tartu linna ehitusmäärus';
- Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrus nr 27 'Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine';
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2006. a määrus nr 10 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu';
- Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 'Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded';
- Muinsuskaitse eritingimused Tartu Jakobi 25 hoonestuse taastamiseks. Kooskõlastatud 20.04.2006. a, kooskõlastuse nr 4370.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Detailplaneeringu koostamisel on geodeetilise alusplaanina kasutatud WeW OÜ poolt 2004. aasta juunis koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GEO-119-2004).

4.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult kinnistut Jakobi 25, Tähtvere 2 ja osaliselt Jakobi ja Tähtvere tänava maa-ala.

Planeeritav ala asub arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu (reg nr 12983) territooriumil.

Planeeringuala asub Tartu arheoloogilises miljöopiirkonnas ja Tartu vanalinna muinsuskaitse alal, samuti Supilinna ala miljööväärtusega hoonestuspiirkonnas. Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutuse kitsendusi. Küll aga ulatuvad planeeritavale krundile naabermaauksustel paiknevate kinnismälestiste kaitsevööndid. Riikliku kaitse all olevad kinnismälestised, mille 50 m kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale on järgnevad:

- Tähtvere tn 4, arhitektuurimälestis, mälestise nr 7057 (elamu 1883a.);
- Kroonuaia 20, arhitektuurimälestis, mälestise nr 6955 (puitelamu 18, 19 saj.).

Andmed kinnismälestiste kohta on võetud Muinsuskaitseameti kodulehelt. Kaitsevööndis lubatavad tegevused on reguleeritud muinsuskaitseadusega.

Andmed planeeringuala ümbritsevate arhitektuuri- ja ajaloomälestiste ning miljööväärtusega hoonete asukohtade kohta on toodud kaardil nr 3. Nende kaitsevööndite ulatus on näidatud kaardil nr 2.

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundil on klassitsistliku puitelamu lammutatud hoonestusest alles jäänud kivimüüritis. Vaata foto nr 1.



Foto nr 1. Vaade Tähtvere tänavalt kivimüüritisele.

Planeeringuala reljeef on vahelduv, maapinna kõrguste vahe on ca 4-5 m. Jakobi tänavaala absoluutkõrgused planeeringuala juures jäävad ca 50.17- 48.14 piiresse, planeeritava krundi Tähtvere tänavapoolse osa kõrgused ca 45.78- 45.72 piiresse. Langus on planeeringuala põhjapoolt Jakobi tn, Tähtvere tn ja Kroonuaia tn ristmiku suunas.

Planeeringualal asub kolm lehtpuud ja hoonete lammutuspraht.

Juurdepääs planeeringualale on nii Jakobi- kui ka Tähtvere tänavalt. Mõlemad tänavad on kahe-suunalise liiklusega asfalteeritud sõidutee osaga tänavad, millede mõlemal küljel paiknevad äärekividega eraldatud kõnniteed.

Planeeringualal (Jakobi- ja Tähtvere tänaval) paiknevad mitmed tehnormõrgud: kanalisatsioonitrass, veetrass, sidekaabel ja -kanalisatsioon, elektri kaablid ning gaasitrass. Jakobi 25, Tähtvere 2 krundil paikneb vana kanalisatsioonitrassi torustik.

Ehitusluba omavate hoonete asukohad ja nende kasutuse otstarbed on toodud kaardil nr 4.

4.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala paikneb Tartu kesklinna piirkonnas, Tähtvere linnaosas, osa Tähtvere tn äärsest krundist jääb Supilinna linnaossa. Piirkondadele on iseloomulik ühiskondlike hoonete puudumine.

Detailplaneeringuala paikneb Tartu arheoloogilises kaitsevööndis ja Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, samuti miljöväärtusega piirkonnas. Kinnismälestiste kaitsevööndid, mis ulatuvad planeeritavale krundile, on fikseeritud planeeringu graafilises osas.

Arheoloogiline kaitsevöönd võtab riikliku kaitse alla kultuurikihi Tartu vanalinnas keskaegse linnamüüri piiratud alal ning lähemates keskaegsetes eeslinnades, koos selles sisalduvate ehitusosade, rajatistega, matuste ning ajaloolist väärtust omavate üksikleidudega muinasajast kuni 18. saj viimase veerandini. Tähtvere mäe nõlval asub arheoloogiamälestis - Püha Jakobi kalmistu (Kultuuriministri 01.09.1997. a. määrus nr 59).

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering

Supilinna hoonestus on valdavalt pärit 19. saj lõpust ja 20.saj alguse aegadest. See koosneb valdavalt lihtsatest, ühe- ja kahekorruseliste, praktilistele eluvajadustele vastavatest, valdavalt puidust elu- ja abihoonetest. Linnaosa toimib puhtakujulise elamupiirkonnana. Domineerivad viilkatused, samas leidub ka kaldkatuseid. Välisviimistluseks põhiliselt puitlaudis ja krohv.

Planeeringuala lähiümbruse hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoone ülevaade on graafiliselt fikseeritud joonisel 3.

Kruntide struktuur on kohati ühtlane, kohati suvaline. Tähtvere tänava piirkonnas on iseloomulikuks pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundipiiri pikkus on lühem kui tänavaga risti oleval küljel (suurem pikkuste vahe on Tähtvere tänava Emajõe poolsetel kruntidel). Mõnedele hoonetele on juurdepääs komplitseeritud.

Piirkondadele on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine maaüksuste piiridel. Valdavaks piirdeaia materjaliks puitlipp- ja võrkaed.

Planeeringualasse jäävad Jakobi ja Tähtvere tänavad, need on kahesuunalise liiklusega asfaltkattega sõiduteed. Sõidutee mõlemal küljel kulgevad äärekiviga eraldatud asfaltkattega kõnniteed. Olemasolevat liikluskorraldust Jakobi ja Tähtvere tänaval ei muudeta, planeeritud sõidukite juurdepääs krundile on Tähtvere tänavalt. Jalakäijate liikumissuunad olemasolevatel kõnniteedel jäävad paika.

Piirkonna kooliks on Kroonuaia tänaval asuv Tartu Kesklinna kool. Lähimaks kaubanduskeskuseks on `Konsumi` kaubanduskeskus. Jakobi- ja Tähtvere tänavaid läbib linna ühistranspordi bussiliin.

Planeeringuala kuulub lokaalkütte piirkonda.

Eelpool toodud analüüsist lähtuvalt on põhjendatud planeeringuga määratud ehitusõigus ja maakasutuse tingimused (vt kaart nr 4).

5. Planeeringu üldpõhimõtted

5.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõigus

Olemasolevaid krundi piire planeeringuga ei muudeta.

Tuginedes peatükis 4.2. toodud linnaehituslikule analüüsile, millest lähtuvalt külgneb planeeritav krunt loodes korruselamuga (Tähtvere 4) ja idas ärihoonega (Jakobi 23), teeme ettepaneku muuta Tartu linna üldplaneeringut ning muuta planeeritava krundi maakasutuse sihtotstarve korruselamumaaks ja ärimaaks. Hoonestusala ja kruntide ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

Vastavalt 2006. aasta aprillis Marksi Projekt OÜ poolt koostatud Muinsuskaitse eritingimustele Tartu Jakobi 25 hoonestuse taastamiseks Tartu vanalinna muinsuskaitsealal tuleb säilitada planeeritava krundi piirid ja ajalooliselt välja kujunenud kinnistustruktuur kõrge täisehitusprotsendiga (75%- 80%).

5.2. Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud olemasolevast situatsioonist - naabruses paiknevate hoonete asetsemisest, reljeefist, krundi konfiguratsioonist ja kehtivast Supilinna linnaosa üldplaneeringust. Lisaks on arvestatud vajalike kujadega (tuleohutus, valgustus) ja võimaliku parkimiskorraldusega.

Kuna Jakobi tänav on tiheda liiklusega, on äriruumid planeeritud tänava äärde. Seeläbi on elamispindade aknad valdavalt Tähtvere tänava ja sisehoovi poole. Planeeritud hoonestusala moodustab sisehoovi, mis kaitseb korteri aknaid müra ja tolmu eest.

Hoone projekteerimisel arvestada vertikaalhaljastuse kasutamise võimalusega.

Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on toodud kaardil nr 4.

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasoleva Jakobi ja Tähtvere tänava sõidutee on asfaltkattega kahe-suunalise liiklusega tänav, kus asfaltkattega ja äärekividega eraldatud kõnniteed paiknevad mõlemal pool sõiduteed. Tähtvere tänava sõidutee laius on ca 6 m, kõnnitee laius ca 1,2- 2,2 m, tänavakoridori üldlaius ca 9,4 m. Jakobi tänava sõidutee laius on ca 7,1 m, kõnnitee laius ca 2,2- 3 m, tänavakoridori üldlaius on ca 12,2 m. Tänavate horisontaallõiked on toodud kaardil 4. Tänavatel kehtib 30 km/h kiiruse piirang. Tänavaid läbib bussiliin.

Tänavaaladel säilivad olemasolevad liikluskorralduse põhimõtted - jalakäijate ja sõidukite liikumissuunad. Tänavatel planeeringuga muutusi ei planeerita.

Tartu linna 2003. a üldplaneeringu järgi asub planeeringuala vahevööndis. Projekteeritavas hoones on maksimaalselt 12 1-3 toalist korterit. Seega on vajalik vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ parkimiskohtade arv 11. Planeeritud on 15 parkimiskohta, st üks parkimiskoht korteri kohta ja kolm kohta äripindade tarbeks. Planeeringuala parkimine on lahendatud krundisisiselt hoone mahus, osaliselt maa-alusena.

Kui hoone projekteerimisel selgub, et ei ole võimalik realiseerida planeeringus antud parkimiskohtade arvu (15), tuleb planeeritud korterite arvu (kuni 12) vähendada.

Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde).

Sõidukitega on juurdepääs Jakobi 25, Tähtvere 2 krundile ainult Tähtvere tänavalt.

Liikluskorralduse ja juurdepääsu põhimõtted on toodud joonistel 3 ja 4.

5.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab kolm lehtpuud, mille säilitamine pole võimalik. Planeeringuala sisene haljastus lahendatakse eraldi projektiga.

Tähtvere tänava-poolne kõrge maakividest ja tellistest piirdemüür tuleb säilitada.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus.

5.5. Ehitistevahelised kujad

Planeeritava hoone tulepüsivusklass ja hoonetevaheline kuja vastab Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. aasta määrusele nr 315 'Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded'. Määruse järgselt on uushoonestuse minimaalne tulepüsivusklass TP-1 (tulekindel). Kavandatava hoone idaküljele on planeeritud tulemüür, Tähtvere 4 ja Jakobi 25/Tähtvere 2 hoonete vahel asub olemasolev tulemüür.

5.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

5.6.1. Üldosa

Planeeritud tehnovõrgud on aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude plaanil (vt kaart nr 6). Krundi ühendused tänaval olevate võrguliinidega on lahendatud skemaatiliselt, täpsed krundiühenduste asukohad ning tehnovõrkude ühendamine väljaspool planeeringuala tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus.

Planeeritud tehnovõrgud on ette nähtud rajada teemaa-alale. Detailplaneeringuga on esitatud olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud.

5.6.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringualale ulatuvad Tähtvere ja Jakobi tänavamaa all asuvad kanalisatsiooni- ja veetrass, side- ja elektrikaablid ning gaasitrass. Jakobi 25/Tähtvere 2 kinnistul asub olemasolev amortiseerunud kanalisatrioonitoru.

VEEVARUSTUS JA TULETÕRJEVESI

/Liitumistingimused nr INF/1671, 13.10.2006/

Olemasolev vee ühendustorustik ei ole piisav korterelamu veega varustamiseks ning tuleb asendada suurema läbimõõduga veetoriga. Ühendustoru De 32 tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

Uus ühendustorustik tuleb projekteerida sadulühendusena Jakobi tn veetorustikust De 160. Ühendustorustiku läbimõõdu määrab projekteerija hoone arvutusliku veetarbe järgi. Materjalina kasutada PN10 surveklassiga PE veetoru.

Ühendustorustikule krundi piirist ca 30 cm väljapoole projekteerida maakraan või maa-alune siiber koos spindli pikenduse ja kaiega.

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering

Hoonesse rajada AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemöödusõlm. Veemöödusõlmes võib kasutada ainult metallkere ja kuiva mõõteklambriga mitmejoalist tiivikmehhanismiga veearvestit.

Tuletõrje veevõtukoht on tagatud hüdrandiga. Lähim hüdrant planeeringualale asub Tähtvere – Kroonuaia veetorude ristumiskohas.

Tabel 1. Arvestuslik veetarbimine

Hoone liik	Arvestus	Kokku veetarbimine hoones
Korterelamu	143 liitrit inimese kohta ja arvestusega, et peres on keskmiselt 3 inimest	12 korterit x 143 liitrit x 3 inimest peres = 5148 liitrit
Äripind	~400 m ² arvestusega, et inimese kohta 10 m ² pinda ja 40 liitrit vett	~400 m ² : 10m ² /in x 40 liitrit = 1600 liitrit

Planeeritud arvestuslik veetarbimine kogu detailplaneeringualale on ~6.7 m³/ööpäevas.

KANALISATSIOON JA SADEVESI

/Liitumistingimused nr INF/1671, 13.10.2006/

Kinnistule projekteerida lahkvoolne kanalisatsioon.

Rajatava korterelamu reovesi juhitakse Tähtvere tänava kanalisatsioonitorustikku De 315. Sobivusel kasutatakse selleks olemasolevat ühendustorustikku. Olemasoleva torustiku betoon- ja keraamilistest torudest lõigud tuleb asendada uue plasttorustikuga.

Projekteerida vajalikud täiendavad torulõigud. Uutes ja rekonstrueeritavates lõikudes projekteerida De 160 PVC SN8 torudest ühendustorustik. Hoone väljundid projekteerida De 110 PVC torudest. Ühendustorustikule projekteeritavate kontrollkaevude minimaalne läbimõõt on 400/315. Kaev tuleb projekteerida kinnistule torustiku igasse pöörde- ja hargnemiskohta.

Hoone kanalisatsiooni sisevõrgu projekteerimisel arvestada võimaliku paisutuskõrgusega torustikus.

Vastavalt sadevee kanaliseerimise arengukavale, tuleb sajuvesi juhtida lahkvoolsest Emajõkke suubuvasse sademeveetorustikku. Tähtvere tänaval käesoleval ajal sadeveetorustik puudub.

Vastavalt AS Entec koostatud sajuveeskeemi korrektuurile asub Tähtvere tänav Supilinna planeeritud Marja tn sadevee kollektori ja väljalasu valgallas. Sademevee kanaliseerimiseks on vaja AS Entec töös planeeritud torustikud projekteerida ja ehitada Emajõest alates Marja, Herne, Kroonuaia ning Jakobi tänavale.

Kuni kirjeldatud eesvoolude valmimiseni juhitakse sademevesi Kroonuaia tn ühisvoolsesse kanalisatsioonitorustikku DN450. Selleks on Tähtvere tänavale planeeritud sademeveetorustik De 250 Kroonuaia tänava kanalisatsioonitorustikust DN450 kuni kinnistuni Jakobi 25/Tähtvere 2.

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering

Kinnistule projekteerida restkaevud ning ühendus projekteeritavasse tänavatorustikku. Kinnistutorustiku dimensioneerib projekteerija.

Projekteeritava sademeveetorustiku materjalina kasutada vastava sertifikaadiga SN8 jääkusega torusid. Torustikule projekteeritavate kaevude vähim lubatud läbimõõt on DN400/315.

Sajuvee juhtimine Tähtvere tänava olmekanaliseerimistorustikku pole lubatud.

Detailplaneeringuala sõiduautode parkimisalale on ette nähtud õlipüüdur, mis on ühendatud sademevee kanalisatsiooniga.

SOOJARVASTUS

/Tehnilised lähteandmed nr PJ 367/07, 04.05.2007/

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt ei kuulu detailplaneeringuala kaugkütte piirkonda, mistõttu soojavarustus lahendatakse gaasikuttega.

A-kategooria maagaasi tarnetorustik projekteeritakse alates liitumiskilbist Tähtvere 4 kinnistu piiril kuni katlaeelse sulgeseadmeni. Torustik projekteeritakse maksimaalsele töö rõhule 0,1 bar. Minimaalne rõhk torustiku ja projekteeritava gaasitorustiku ühenduskohal 0,018 bar.

Torustiku hüdraulilisel arvutusel võtta aluseks maksimaalne tunnikulu 20 m³/h.

Katlaruumi tuleb paigaldada arvesti G16-BK.

ELEKTRIVARUSTUS JA VÄLISVALGUSTUS

/Tehnilised tingimused nr 99489, 06.10.2006/

Detailplaneeringuala elektrivarustuseks on krundi Jakobi 27 poolsele piirile nähtud ette vundamendil 0,4 kV liitumiskapp "Harju". 0,4 kV liitumiskilbi toide on planeeritud Jakobi 29 olemasolevast transiitkapist vabalt fiidril maa-aluse kaabliga. Planeeritav objekti toide on kavandatud maakaabliga liitumiskilbist objekti peakilpi.

Jakobi ja Tähtvere tänavad on valgustatud.

SIDEVARUSTUS

/Tehnilised tingimused nr 6218979, 07.05.2007/

Projekteerida ja ehitada alates Elionile kuuluvast Jakobi tänava kaablikanaliseerimisest üheavaline 100 mm läbimõõduga sileda seinaliste PVC torudega kaablikanaliseerimine Jakobi 25/Tähtvere 2 hoonesse. Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimises kaablid: 1. VMOHBU 30x2x0,5 kaablikapist TRXK 14 2. 8 kiuline optiline kaabel kaablikaevus nr 2181 asuvast kaablitagavarast. Kaablikaevu nr 2181 paigaldada optiline jätkumuhv.

Hoonesse (soovitavalt sisestuse lähedusse) projekteerida vajalikumahuline andmesidekapp. Hoone sidevõrk projekteerida ja väljaehitada tellija vahenditest, kasutades CAT5 sidekaableid ja koaksiaalkaableid. Igale korterile ja äri- ning teenindusruumile näha ette ühendus: individuaalne andmesidekaabel (CAT5/CAT6) ja koaksiaalkaabel hoone andmesidejaotlast.

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering

Tehnovõrkude asukohad on näidatud tehnovõrkude planeeringul (vt kaart nr 6) ning tehnovõrkude rajamise ligikaudne maht, mis jääb planeeritavasse alasse on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Tehnovõrkude koondtabel

<i>Tehnovõrk</i>	<i>Olemasolevad tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>	<i>Planeeritud tehnovõrgud (ligikaudne pikkus m)</i>
Veetorustik	22 - Tähtvere tänaval	3,7
Kanaliseerimisitorustik	22 – Tähtvere tänaval	23
Madalpinge elektriakaabel	22 – Tähtvere tänava kõnniteel	15,5
Gaasitorustik	23 – Tähtvere 4 krundil ja Jakobi tänaval	2,6
Sademevee kanalisatsioon	-	24
Sidekaabel	42,5 – Tähtvere ja Jakobi tänaval	-
Välisvalgusti	1 tk Tähtvere tänaval	-
Elektriliitumiskapp	-	1 tk
Õlipüüdur	-	1 tk

5.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkrundile, vaid kogutaks oma krundi piires ja juhitaks edasi planeeritud sademeveekanalisatsiooni.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteineritesse, mis paigutatakse krundi keskossa. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

5.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks

ARHEOLOOGIA JA GEOTEHNILISTE UURINGUTE NÕUDED

Planeeritav ala paikneb arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu (reg nr 12983) territooriumil.

Enne arhitektuurikonkursi läbiviimist ja ehitustegevuse alustamist tuleb teha geotehnilised ja arheoloogilised uuringud ehitise ja selle tehnovõrkude alla jääval alal.

Geotehniliste uuringutega määratakse kindlaks planeeritava ala kõrvale jäävate hoonete vundamentide kindlustamise vajadus ja arheoloogiliste uuringute läbiviimise kord, mis esitatakse kultuuriväärtuste teenistusele edastatud uuringute aruandes.

Enne arheoloogiliste uuringute alustamist tuleb kultuuriväärtuste teenistusele kooskõlastamiseks esitada arheoloogiliste uuringute programm, milles on arvesse võetud geotehniliste uuringute aruandes esitatud nõudeid.

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering

Arheoloogilised uuringud koosnevad kahest osast: arheoloogiline järelvalve ja väljakaevamised. Arheoloogilise järelvalve käigus määratakse kindlaks täiendavaid uuringuid nõudvad piirkonnad, millele järgnevad arheoloogilised väljakaevamised. Arheoloogiliste väljakaevamiste ala suurus määratakse kindlaks vastavasisulise aktiga, millele kirjutab alla kultuuriväärtuste teenistus.

Arheoloogiliste uuringute käigus avastatav ajaloolise väärtusega arhitektuur tuleb säilitada oma algsel asukohal või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel. Säilitatava arhitektuuri restaureerimiseks koostatakse eraldi põhiprojekt.

Kõikidest arheoloogilise väärtusega leidudest (sh inimluudest) tuleb teavitada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistust.

Püha Jakobi surnuaiale maetute säilmed tuleb läbi uurida ning säilitada hoidlates või ümber matta Raadi kalmistule kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel.

Arhitektuurikonkursi tingimuste koostamisel tuleb arvestada arheoloogiliste uuringute tulemusi.

Peale arheoloogiliste uuringute lõppu tuleb kultuuriväärtuste teenistusele esitada kooskõlastamiseks uuringute aruanne.

Soovitav on arheoloogiliste uuringute hinnakalkulatsioon koostada järelvalve ja väljakaevamiste kohta eraldi.

5.9. Arhitektuurinõuded ehitistele

Tabel 3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Krundi aadress	Jakobi 25/ Tähtvere 2
Lubatud maapealne korruselisus	Jakobi tänava ääres 3 (2 korrust + katusekorrus) , Tähtvere tänava ääres 5 (sokkel + 3 korrust + katusekorrus)
Kohustuslik ehitusjoon	Kohustuslik ehitusjoon on vastavalt Supilinna linnaosa üldplaneeringule määratud nii Jakobi kui ka Tähtvere tänava poolsele krundi piirile
Välisviimistluse materjalid	Kasutada Tartu vanalinnale iseloomulikke ning sobivaid traditsioonilisi materjale (tellis, puit, lubikrohv) ja kujundusvõtteid. Jakobi tn poolses osas kasutada viimistlusmaterjalina puitlaudist.
Katusekalded	Tähtvere tn pool 25°, Jakobi tn pool 30°- 40°, harjajoon vaba
Katusekatte materjalid	Valtsplekk või katusekivi
+/- 0.00	Lahendatakse hoone projekteerimise käigus.

<i>Krundi aadress</i>	<i>Jakobi 25/ Tähtvere 2</i>
<i>Avatäited, muud hoone osad ja detailid</i>	Mitte kasutada plastikaknaid ja imiteerivaid materjale. Avatäidete projekteerimisel kasutada linnaosa hoonestamisele iseloomulikke proportsioone. Materjalina kasutada puitu.
<i>Lisatingimused</i>	Säilitada Tähtvere tänavapoolne kõrge maakividest ja tellistest piirdemüür. Säilitada ja eksponeerida Jakobi tn fassaadi kivitrepi fragmendid. Taastada hoonestus ajaloolisel Jakobi tänavajoonel. Säilitada krundi nõlvalisest asendist lähtuv eritasandiline hoonestustraditsioon ja silueti olulisus ning aktsepteerida seda uue arhitektuurse lahenduse ühe lähtetingimusena. Uue hoone katuseharja kõrgus peab jääma 2 m madalamaks Tähtvere 4 katuseharja kõrgusest. Katusekuju ja -kalded lahendada eritasandilisena naaberhoonete katusemaastikuga sobivalt. Jakobi 27 elamu poole aknaid mitte kavandada.

- Enne ehitustööde alustamis teostada arheoloogilised uuringud.
- Teha krundi ehitusgeoloogilised uuringud.
- Projekti koostamisel ja tööde teostamisel tuleb järgida muinsuskaitseaduses (RT I 2002, 27, 153) ja Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses sätestatud nõudeid.
- Koostatav projektdokumentatsioon peab vastama Kultuuriministri 30.06.2003.a. määrusega nr 9 (RTL 16.07.2003,83,1230) kehtestatud nõuetele.
- Tööde alustamiseks tuleb taotleda Muinsuskaitseameti ja Tartu Linnavalitsuse luba.
- Planeeritavad pandused ja trepid ei tohi ulatuda tänavamaale.
- Parima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt üks Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistuse arhitekt ja kultuuriväärtuste teenistuse ametnik. Arhitektuurikonkursi komisjonist vähemalt 50% peavad moodustama kõrgharidusega arhitektid.
- Projekteerimisel arvestada Muinsuskaitse eritingimustega Tartu Jakobi 25 hoonestuse taastamiseks (OÜ Marksi Projekt, aprill 2006) peatükk 6 punkt 5ga.

Arhitektuurinõuded ehitisele tuginevad 2006. aasta aprillis OÜ Marksi Projekti poolt koostatud Muinsuskaitse eritingimustele Tartu Jakobi 25 hoonestuse taastamiseks Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (vt lisad lk 50).

Jakobi 25 ajaloolist fassadilahendust pole võimalik taastada, kuna arvestada tuleb kehtiva juurdepääsu servituudiga krundile Tähtvere 4, mis muudab hoonestatava ala maapealset ulatust.

5.10. Servituutide vajaduse määramine

Jakobi 25, Tähtvere 2 kinnistu on koormatud Tartu notar Kairi Aariku poolt koostatud teeservituutide seadmise lepingu ja asjaõiguslepinguga nr 583 tähtajatu ja tasuta teeservituudiga Jakobi 27 ja Tähtvere 4 kinnistute igakordsete omanike kasuks. Jakobi 27 ja Tähtvere 4 kinnistute igakordsetel omanikel on õigus kasutada Jakobi 25, Tähtvere 2 kinnistu koosseisu jäävat tee osa (servituudi ala) tagamaks juurde- ja väljapääsu valitsevatele kinnistutele. Servituudi piir on toodud kaartidel nr 2 ja 5.

Realservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 4.

Tabel 4. Servituutide seadmise vajadus.

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>	<i>Valitsev kinnisasi</i>
Tähtvere 4	Teeservituut	Tagada juurdepääs krundile	Krundi omanik
Jakobi 25 / Tähtvere 4	Teeservituut	Tagada juurdepääs krundile	Krundi omanik
Tähtvere 4	Madalpinge liiniservituut	Tagada elektri kättesaadavuse võimalus	OÜ Jaotusvõrk

5.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Käesoleva peatükk on koostatud Eesti Standard EVS 809-1:2002 põhjal. Planeeringuala kuulub elamupiirkonna piirkonnatüüpi. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

1. Planeeringulahendus võimaldab krundi elavat kasutamist pea kõikides osades.
2. Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
3. Tänavaalalt ühe juurdepääsutee planeerimine võimaldab suuremat kontrolli sissetulejate ja väljaminejate üle.
4. Krundi piirile on planeeritud piirdeaed- territoorium on piiratud ja märgitud- mis visuaalselt eraldab avaliku tänavaala privaatsest tsoonist.

Lisaks on krundi hoonestamisel soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega. Kuritegevuse riske vähendavad:

- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
- elamute juurde viiva sissepääsutee selge eristamine;
- hea nähtavus, valgustus (hästivalgustatud hoov) ja jälgitavus (uksehoidja, majahoidja, naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omad vöörastest);
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

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

Teeservituut annab valitsevate kinnisasjade igakordsetele omanikele ja valitsevate kinnisasjade kasutajatele õiguse tähtajatult ja tasuta kasutada teeservituudi alale rajatud teed, kusjuures teed võib läbida jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi.

Valitsevate kinnisasjade igakordsed omanikud kohustavad teed hooldama ja korras hoidma vähendamata seejuures teenivate kinnisasjade algset tarbimisväärtust ega nende kasulikke ning esteetilisi omadusi. Kõik kulutused seoses tee korrashoiu ja hooldusega kannavad teenivate ja valitsevate kinnisasjade omanikud võrdselt.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad riikliku kaitse all olevad kinnismälestised, millel on seadusest tulenev kaitsevöönd. Kaitsevööndite ulatus (50m) on kantud planeeringu kaardile nr 2.

Kinnismälestiste kaitsevööndis lubatud ja keelatud tegevused on sätestatud muinsuskaitseaduses.

Planeeritud madalpigeeservituudiga on vajadusel tagatud OÜ Jaotusvõrk juurdepääs elektrikapile ja elektrikaablile.

5.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud katab krundi igakordne omanik. Kõrvalolevaid hooneid ei tohi kahjustada.

5.14. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks Jakobi 25, Tähtvere 2 krundile korterelamu projekteerimiseks – ehitamiseks. Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik.

6. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1:10 000;
2. Olemasolev olukord vastavalt p 4.1.; M 1:500;
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed vastavalt p 4.2., M 1:2000;
4. Planeeringu põhikaart vastavalt 4.3.-4.8. ja 4.10., 4.12., M 1:500;
5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 4.3, 4.13. ja 4.15., M 1:500;
6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 4.9., M 1:500;
7. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv kolmemõõtmeline joonis.

7. Koostöö detailplaneeringu koostamisel, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ning detailplaneeringu kehtestamine

Maakasutuse sihtotstarbed on esitatud Eesti Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määruse nr 36 `Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine` sätestatud korra alusel. Planeeringu koosseis on esitatud vastavalt Tartu LV 31.10.2006.a. määrusele nr 27 `Tartu linna ehitusmääruse rakendusaktide kinnitamine`.

Jakobi 25, Tähtvere 2 krundi detailplaneering

Detailplaneeringu koostamine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine ja kehtestamine toimub Tartu Linnavolikogu Tartu Linnavolikogu 28.09.2006.a määrus nr 40 `Tartu linna ehitusmäärus` sätestatud korrale.

Kooskõlastuste kokkuvõte on esitatud tabelina punktis 8.

8. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastatav instants</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev</i>	<i>Kooskõlastaja ametinimi ja nimi</i>	<i>Kooskõlastuse asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	<i>Tartu LV linnamajanduse osakond</i>				
2	<i>Tartu LV arhitektuuri- ja ehituse osakond</i>				
3	<i>Lõuna-Eesti Päästkeskus</i>	14.12.2007 nr 1-285	Juhataja Margo Lempu	Planeeringu põhikaart, vt II köide lisa lk 112 ja seletuskiri lk 11	
4	<i>Krundi omanik või volitatud esindaja</i>	07.01.2008	OÜ Pere Kinnisvara Marin Saar	Tiitelleht	
5	<i>Muinsuskaitseamet</i>				
6	<i>AS Tartu Veevärk</i>	28.12.2007		Tehnovõrkude planeeringu joonis, vt II köide lisa lk 114	
7	<i>OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond</i>	17.12.2007 nr 9640/2007	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tehnovõrkude planeeringu joonis, vt II köide lisa lk 113	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
8	<i>EG Võrguteenus</i>	17.12.2007 nr 602	A. Mulla	Tehnovõrkude planeeringu joonis, vt II köide lisa lk 113	
9	<i>AS Elion Ettevõtte</i>	14.12.2007	Sideliiniinsener	Tehnovõrkude planeeringu joonis, vt II köide lisa lk 113	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt

GRAAFILINE OSA. KAARDID