

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

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

TARTU LINN

PUIESTEE 51, 55 KINNISTU DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - PLANEERING

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Rutt Sööt

Diplomi nr. LD 000193

Maastikuarhitekt-planeerija:

Pille Zimmer

Diplomi nr. BD 003252

Töö nr:

20-06

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

EEL Kiriku Tartu

Peetri Kogudus

Esindaja: Üllar Zeigo

E-kiri: yllar.zeigo@eelk.ee

Tel: 533 31858

TARTU 2007.a.

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 <i>Sissejuhatus</i>	4
2 <i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	6
3 <i>Planeeringu lähtedokumendid</i>	6
4 <i>Detailplaneeringu planeerimisetpanek</i>	7
4.1 Geodeetiline alusplaan	7
4.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
4.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
4.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.5 Kruntide ehitusõigus	10
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	10
4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
4.9 Ehitiste vahelised kujad	12
4.10 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
4.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs	14
4.12 Vajaduse korral miljööväärusega hoonestusala määramine ning kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	14
4.13 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	14
4.14 Servituutide vajaduse määramine	16
4.15 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
4.16 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	17
4.17 Planeeringu elluviimise võimalused	17
4.18 Koostöö ja kooskõlastuste koondtabel	18
B - KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	20
C - KAARDID	21

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500

Kaart 6: Tehnovõrkude planeering, M 1:500

Kaart 7: Illustreerivad vaated

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Pille Zimmer (OÜ Eesti Veeprojekt, maastikuarhitekt-planeerija);

Üllar Zeigo (OÜ Kiriku Varahaldus, tellija esindaja).



Skeem 1: Puiestee 51,55 krundi asend Tartu linnas

Otseselt huvitatud isiku andmed:

Tellijä: OÜ Kiriku Varahaldus / Üllar Zeigo

Aadress: Riia mnt 27, Tartu

E-post: yllar.zeigo@eelk.ee

Tel: 533 31858

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ

Aadress: Pikk 12, 51009 Tartu

Reg. Nr:10913769

Tel. 7 409361

Faks. 7 409367

Projektijuht: Pille Zimmer (pille@veeprojekt.ee)

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on EEL Kiriku Tartu Peetri Koguduse esindaja Üllar Zeigo poolt 11.01.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavolikogu 04.05.2006.a. otsusega nr 79 algatatud detailplaneeringu koostamine, mille lisana on kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-005-2006.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Puiestee 51 elamu restaureerimistingimuste ja Puiestee 55 asemele uue kahekorruselise kuni nelja korteriga elamu rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 1950 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- **Puiestee 51, 55** (kinnistu nr 43090) - krundi omanik: EEL Kiriku Tartu Peetri Kogudus; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1291 m².
- Puiestee 51, 55 krundiga piirnevad Puiestee ja Kingu tänava maa-alad.

3 Planeeringu lähtedokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.
- OÜ Roolaht ja Valgur IB poolt 19.03.2007 koostatud ekspertarvamus „Tartus, Puiestee tn 51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta“
- OÜ Tartu Projekt poolt koostatud ekspertarvamus 15. 08. 2007. a. Nr 175 „Tartu linnas Puiestee tn 55 elamu tehnilise seisukorra ekspertiis“

4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG000015) poolt 2006 aasta juunis mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr. GA06038.

4.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab täielikult Puiestee 51,55 krundi ning osaliselt Puiestee tänava ning Kingu tänava maa-ala. Planeeringuala suuruseks on ca 1950 m² ning Puiestee 51,55 krundi pindala on sellest 1291 m². Olemasoleva krundi piir ning planeeringuala piir kajastub *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2).

Puiestee 51,55 krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga.



Fotod 1 ja 2: vaated planeeringualale kirdest ja läänest (*fotode autor P. Zimmer*)

Planeeringuala haljastuses omavad tähtsust arukased, aedõunapuu, vaher, saar, sirelid ja vaarikad. Planeeringuala põhjaossa jääb Puiestee tänavat ääristav pügatud pärnade rida. Krundil tuleb võimaluse piires säilitada olemasolevat kõrghaljastust; tulenevalt puude tervislikust seisukorrast, planeeritava hoone asukoha valikust ning tehnovõkude paiknemisest.

Puiestee 51,55 krundil asub planeeringu koostamise ajal kaks puithoonet. Mõlemad hooned seisavad juba aastaid tühjana, väljaarvatud Puiestee 51 hoone Narva mnt poolne ots, kus eluruumina on kasutusel üks korter. Ehitusregistri andmebaasis nimetatud hoonete kohta andmeid ei kajastu. Puiestee 51 hoone paikneb piki krundi Puiestee tänava poolset serva, fassaad jääb tänavafrendile. Hoone on rajatud 19. saj teisel poolel, etapiviisiliselt. Ehitise põhikehandi moodustab 1-korruseline, katusekorruse ja viilkatusega maht. Hiljem on hoonet Narva mnt poolses osas täiendatud 1-korruselise madalakaldelise juurdeehitisega. Hoone on kahjustada saanud 2005. a kevadel toimunud põlengus. Vastavalt ekspertarvamusele „Tartus, Puiestee tn 51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta“ näeb planeering ette hoone põhikehandi restaureerimise ning hilisema juurdeehituse taastamise kujul, mis ei kahjustaks hoone põhikehandit. Puiestee 55 hoone paikneb krundi keskosas, katuseharja suund on paralleelne Puiestee tänavaga. Planeeringu kohaselt on tegu likvideeritava hoonega.

4.3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringualasse jääv Puiestee tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Tänavala lõunapoolsel küljel eraldab kõnniteed sõiduteest ca 2,3 m laiune haljasriba. Puiestee tänava üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 17,7 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,6 ning 3 m ja sõidutee laius ca 9,8 m.

Planeeringualasse jääv Kingu tänav on kahe-suunalise liiklusega tupiktänav. Tänav on asfaltkattega ning ca 4,2 m laiusel tänaval on kerg- ja autoliiklus eraldamata.

Planeeringualasse jäävale krundile on peamine juuredpääs Kingu tänavalt, kergliikluse juurdepääsuvõimalus on ka Puiestee tänavalt.

Puiestee tänavale jääb planeeringualaga vahetult külgnevale alale linnaliini ühistranspordi peatuste kohad (vt kaart nr 3).

Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud muudatused liikluskeemis ei mõjuta otseselt liikluskorraldust käesoleva planeeringu alal ja selle lähiümbruses.



Fotod 3 ja 4: Vaade Kingu tänavale kirde suunast ja edela suunast (fotode autor P. Zimmer)

Üldplaneeringu kohaselt on tegu Jaama ja Puiestee miljööväärtusega hoonestusalaga (asub Puiestee, Raatuse, Pika, Kingu ja Peetri tänavate vahelisel alal), kus on vajalik tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

Puiestee tänava hoonestust iseloomustab tänava-äärne tihe hoonestusfront, ehitusjoon on näidatud *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2). Peamiselt on tegu kortermajadega, mis on ühe- või kahekorruseliste kivi- või puithooned. Kruntide struktuur on küllaltki ühtlane, enamasti on krundid riskülikukujulised, nii et kruntide pikemad küljed on tänava suhtes risti.

Planeeringualasse jääva Puiestee 51,55 krundi naaberkruntidel paiknevate hoonete räästa ja harja absoluutkõrgused on esitatud *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2). Naaberhoonete katusekalde nurk jääb valdavalt vahemikku 22-44 kraadi.

Hooned, mis paiknevad planeeringuala kontaktvööndis, on enamasti elamud. Tegu on nii puit- kui kivihoonetega (vt kaart nr 3). Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad ka olulise tähtsusega ühiskondlikud hooned - Audentese erakool ja Tallinna Tehnikaülikooli Säästva Tehnoloogia Instituudi õppehoone.

4.4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritaval alal ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud krundipiiride (planeeritava ala suurus 1950 m²) ega maakasutuse sihtotstarbe (väikeelamumaa) muutmist.

Sihtotstarve on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 “*Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*” alusel.

4.5 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõiguse tabel on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Puiestee 51 hoonel peab säilima olemasolev hoonemaht. Hoone põhikehand tuleb restaureerida ning hilisem juurdeehitus taastada kujul, mis ei kahjustaks hoone põhikehandit. Võimalusel võib restaureerida olemasolevad ahjud.

Vastavalt ekspertarvamusele „Tartu linnas Puiestee tn 55 elamu tehnilise seisukorra ekspertiis” on nimetatud hoone tehniliselt äärmiselt halvas seisukorras ning hoone taastamine ja rekonstrueerimine ei ole majanduslikult otstarbekas. Amortiseerunud puitelamu on planeeringu kohaselt ette nähtud lammutada. Hoone lammutamisel tekkinud materjalid tuleb hinnata üle ning suunata taaskasutusse. Puiestee 55 hoone lammutamise loa taotlemisel tuleb hoone kohta koostada ajalooline õiend.

4.6 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevate hoonete tuleohutuskujast. Uushoone hoonestusala on planeeringu kohaselt määratud fassaadiga Kingu tn poole. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Tänavapoolse piirdena on lubatud kasutada ainult puitlippaeda.

4.7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualasse jääv Puiestee tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Tänavala lõunapoolsel küljel eraldab kõnniteed sõiduteest ca 2,3 m laiune haljasriba. Puiestee tänavala maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 17,7 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,6 ning 3 m ja sõidutee laius ca 9,8 m.

Planeeringualasse jääv Kingu tänav on kahe-suunalise liiklusega tupiktänav. Tänav on asfaltkattega ning ca 4,3 m laiusel tänaval on kerg- ja autoliiklus eraldamata.

Sõiduteede osas muutusi ei planeerita (sõidurajad ja sõiduteede laiused ei muutu). Jalakäijate liikumissuunad jäävad endiseks, samuti kõnniteede laiused.

Planeeringualasse jäävale krundile on jalakäijate ja sõidukite juurdepääs Kingu tänavalt. Kergliikluse juurdepääs on ka Puiestee tänavalt. Sõidukite planeeritud liiklusskeem erineb olemasolevast uue juurdepääsu poolest. Tänavaalalt on krundile juurdepääs parem- ja vasakpöördega. Juurdepääsu asukoht ja lubatavad pöörded tänavalt on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Lähtuvalt jalakäijate turvalisusest tehakse planeeringuga ettepanek muuta **Kingu tänav õuealaks**. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ning need on esitatud planeeringu põhikaardil.

Parkimine on lahendatud krundisisese parklaga, mille asukoha valikul on lähtutud põhimõttest, et parkla hõlmaks võimalikult minimaalse ala krundi territooriumist. Parkimiskohtade paigutus on näidatud *Põhikaardil*. Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta, seega kokku 8 parkimiskohta. Parkimisala ja krundisiseste jalgteede katendina kasutada betoonkivi, murukivi vmt. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

4.8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada suuremat haljastuslikku väärtust omavad kased. Likvideeritavaks kõrghaljastuseks on hoonestusalale või sellega vahetusse lähedusse jäävad õunapuu, vaher ja saar. Samuti üks arukask, tehnovõrkude paiknemise tõttu. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Võimaldamaks krundil teatavat privaatsust ning eraldatust külgnevast tänavast (ka tänavate ristumisest) on krundi loodeossa planeeritud madal või keskmise kasvuga hekk (nt kukerpuu, tuhkpuu, kontpuu vmt).

Planeeringuala lõunaossa on võimalik haljastusega luua nõ roheline nurk, nimetatud ala jääb tänavaliikluse suhtes privaatsesse eraldatusse. Sinna on ette nähtud rajada ka lastele mängimisala (liivakast, kiik vmt). Krundi lõunaosa haljastamiseks kasutada dekoratiivseid keskmise kõrgusega või kõrgeid pöõsaid ja/või madalaid puid (nt ginnala vaher, pooppuu, kontpuu, viirpuu jmt). Vahetult garaažiga külgnevat krundipiiri osa on otstarbekas haljastada ronitaimedega (nt aktiniidia, elulõng, humal, metsviinapuu, kuslapuu jmt). Planeeringuga on ette nähtud haljastada kogu hoonestusest ning parkimisest vaba ala krundi territooriumil. Krundi pindalast moodustavad kompaktselt haljastatud alad suurema pindala kui kõvakattega alad. Planeeringu kohaselt peab ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti

kooseisus olema haljastuse projekt, mis kasutusloa taotlemisel on ellu viidud.

Krundi piirdena on lubatud kasutada piirkonnale iseloomulikku puit- või võrkaeda kõrgusega 1,3 m. Tänavapoolse piirdena on lubatud kasutada ainult puitlippaeda.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.9 EHTISTE VAHELISED KUJAD

Planeeritavate hoonemahtude vaheliste kujade planeerimisel ja hoonete minimaalse tulepüsivusklassi määramisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

4.10 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE ASUKOHAD

4.10.1 Veevarustus ning reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Krundi veevarustus on planeeritud Kingu tänava veetorustikust DN100. Olemasolev veeühendus on rajatud Kingu tänava veetorustikust, mis tuleb osaliselt likvideerida ning osaliselt asendada uue plasttoruga.

Ühe veemöödu sõlme kaudu tuleb veega varustada mõlemad kinnistul asuvad elamud. Restaureeritav elamu tuleb varustada veega rajatavas hoones paikneva veesõlme kaudu.

Reovee eesvooluks on planeeritud Puiestee tänava kanalisatsioonitorustik De 315. Olemasolev torustik on kuni kinnistu piirini rekonstrueeritud (PVC De 160). Planeeringuga on ette nähtud krundisisese torustiku, kanalisatsioonikaevu ja septikute likvideerimine. Planeeritud torustik ning likvideeritavad objektid on esitatud tehnovõrkude planeeringu kaardil (vt kaart nr 6).

Puiestee ja Kingu tänaval puudub sademeveekanaliseerimine. Sademevesi tuleb immutada kinnistu siseselt. Drenaaži- ja sademevee juhtimine ühiskanalisatsioonitorustikku pole lubatud.

Lähim hüdrant tuletõrjeveevõtuks asub Puiestee tänaval, planeeringuala vahetus läheduses.

4.10.2 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus on ette nähtud lahendada **elektrikütte baasil**, mis on **lubatud vastavalt Tartu linna üldplaneeringule** (ptk 9.2.3.1) kaugkütte piirkonda jäävate hoonete soojavarustuse planeerimisel.

Perspektiivselt on planeeringualale jäävatel hoonetel võimalus liituda kaugküttetorustikuga, kui Puiestee tänavale ehitatakse välja vastav torustik ning liitumispunktid hakkavad paiknema planeeringuala vahetumas läheduses.

4.10.3 Sidevarustus

Puiestee 51,55 hoonetes on olemasolev kaablikanaliseerimine, mis lähtub Kingu tn 6 ees asuvast kaablikapist NAMK 04. Planeeringu kohaselt on ette nähtud olemasoleva kaabli kasutamine sidevarustuse tagamiseks planeeringuala mõlemas hoones. Hoonetesse tuleb projekteerida vajalikumahuline SK tüüpi sidekontrollkapp ja vajaliku mahuga andmesidekapp.

Vajadusel tuleb olemasolevad siderajatiste ümberehitustööd teostada Tellija kuludega vastavalt „Asjaõiguseaduse Rakenduseaduse sätetest ja Ehituseaduse § 14”. Liinirajatiste omandisuhete piiritluspuhktiks jääb kinnistu piir. Väljaspool piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elioni liinirajatistega ühendamine on lubatud ainult sidetööde litsentis omaval firmal Eltel poolt väljastatud tööloa alusel.

4.10.4 Elektrivarustus ning välisvalgustus

Planeeringualal asuvate hoonete elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva Puiestee 51 liitumiskilbi asemele paigaldatavast 2-kohalisest liitumiskilbist kaabelliiniga. Mõlema hoone toide on ette nähtud maakaablitega liitumiskilbist hoonete peakilpidesse.

Olemasolevad välisvalgustid planeeringualal ning selle naabruses paiknevad nii mastidel kui ka hoonete küljes. Planeeringuga nähakse ette tänavavalgustus analoogsete valgustitega, mis Puiestee tänavale ülejäänud osas. Valgustite toide on ette nähtud maakaablist. Valgustite täpsemad asukohad määratakse projekteerimise käigus. Elektrivõrgu väljaehitamine uutele objektidele toimub vastavalt Vabariigi Valitsuse 31.juuli 2002.a. määrusega nr 241 kinnitatud „Elektrivõrguga liitumise ja liitumistasu arveldamise korrale”.

4.11 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS NING VAJADUSE KORRAL EHITISTED, MILLE EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEL ON VAJA LÄBI VIIA KESKKONNAMÕJU HINDAMINE VÕI RISKIANALÜÜS

Keskkonnamõtjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht esitatu Tehnovõrkude planeeringu kaardil (vt kaart nr 6).

4.12 VAJADUSE KORRAL MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALA MÄÄRAMINE NING KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringuala paikneb Jaama ja Puiestee tänavate miljööväertusega hoonestusalal. Planeeringuga ei nähta ette miljööväertusega alale täiendavaid muudatusi.

4.13 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhiivimaterjalide ja ekspertarvamuse „Tartus, Puiestee tn 51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta“ põhjal on planeeringuga ette nähtud Puiestee 51 hoone põhikehandi **restaureerimine** ning juurdeehituse taastamine. Juurdeehituse vundament on märkimisväärselt deformeerunud ning kuna katuse konfiguratsioon on algselt ebaõnnestunud, põhjustades hoone põhikehandi otsaseina ja nurgapiirkonna määramist, siis on planeeringuga ette nähtud juurdeehituse taastamine selliselt, et oleks välditud hoone põhiosa edasine kahjustumine (juurdeehitise katuselt valguva vee poolt).

Puiestee 51 hoone on ennekõike ansamblilise väärtusega, kuuludes Jaama ja Puiestee tänavate miljööväertuslikku hoonestusala. Hoone ümberehitus tuleb läbi viia restaureerimisprintsipiidel:

- Säilitada hoone olemasolevates gabariitides ja mahus, juurde- ja pealeehitised ei ole lubatud.
- Hoones toimunud põlengu tõttu tuleb kuni 4 ülemist palgirida hoone põhiosa välisseintel asendada. Ülejäänud osas tuleb palkide söestunud osad töödelda ja katta.

- Hoone katuse kandetarindid tuleb kogu mahus asendada. Hoovipoolne trepikoda on põlengus tugevasti kahjustunud ning tuleb seetõttu osaliselt või kogu mahus rekonstrueerida.
- Hoone viimistluses kasutada autentseid, algupäraseid materjale ja detaile (krohvitud punasest tellisest korstnad, valtsplekist katus, välisvooderdus karniisidega kaunistatud kahe-suunaline puitlaudis, saepitsid, dekoratiivne ehispaneel, puitaknad, puidust aknaluugid, puidust tahveluksed, plekist uksevari, krohvitud maakivist ja punasest tellisest sokkel). Algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine on keelatud.
- Juhul kui ei ole säilinud ehitusaegsed detailid, tuleb võtta eeskujuks stiililt sobivad näited (lähtuvalt piirkonnale iseloomulikust ajastulisest hõngust).
- Hoone detailid, mida ei ole võimalik restaureerida, tuleb asendada uutega. Uued detailid peavad olema samast materjalist ning samas vormikeeles nagu originaalid.
- Täiendavad aknaavad ei ole lubatud. Aknaraamid teha puidust ning ruudujaotus lähtuvalt olemasolevast. Uksed restaureerida. Tänavafassaadi pool on igasugune proportsioonide muutus ja uute avade avamine välistatud.
- Katuse tsoonis on lubatud väikesed valgust sisselaskvad aknad (vintskap või konnasilm). Katuseakende paigutamine tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse Kultuuriväärtuste teenistusega.
- Kui hoone seinu on vaja soojustada, tuleb tagada akende paigutus seinas nii, et välimise aknaklaasi pind oleks välisseina voodrilaua välimise pinnaga ühel joonel.
- Sisearhitektuuri osas on tingimuseks kapitaalseinte kui ehitise olulise struktuuralse ja konstruktiivse osa säilitamine. Nõutav on jätta alles ka trepikojad - restaureerida koos uste, trepiastmete ja piiretega.
- Lubatud ei ole ehitisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide, nagu reklaami ja info paigaldamine, ning katusele tehniliste seadmete paigaldamine, samuti muul viisil ehitise ilme muutmine ja ehitusdetailide ümberpaigutamine.
- Fassaadi restaureerimiseks tuleb tellida fassaadi viimistlusplass selleks vastavat tegevuslitsentsi omavalt projekteerimisfirmalt.

- Enne projekteerimist teostada konstruktsioonide täpne ülesmõõtmine. Omavolilised konstruktsioonide avamised ei ole lubatud. Kõiki restaureerimis- ja remonttöid võib teha ainult vastavat restaureerimislitsentsi omav firma Tartu Linnavalitsuse Kultuuriväärtuste teenistuse poolt kooskõlastatud projekti alusel.

Vastavalt ekspertarvamusele „Tartu linnas Puiestee tn 55 elamu tehnilise seisukorra ekspertiis” on nimetatud hoone tehniliselt äärmiselt halvas seisukorras ning hoone taastamine ja rekonstrueerimine ei ole majanduslikult otstarbekas. Amortiseerunud puitelamu on planeeringu kohaselt ette nähtud lammutada. Hoone lammutamisel tekkinud materjalid tuleb hinnata üle ning suunata taaskasutusse.

Projekteeritav hoone peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Kahekorruselise hoone katusekalle peab olema 20 kraadi ning katusekatte materjalidena tuleb kasutada valtsplekki, puitu või kivi. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada piirkonda sobivat kas krohvi või puitlaudist (ka kombineeritult). Avatäidetena tuleb kasutada kas puitu või puitaluminiumi ning plastikraamid on keelatud. Tänavaga külgnev sein tuleb kujundada fassaadina, kuhu on paigutatud aknad ja vähemalt üks sissepääs hoonesse. Rõdude ja katmata terrasside ulatumine üle ehitusala on lubatud. Soklijoone kõrgus tuleb projekteerida arvestades naaberhooneid. Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

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

4.14 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Lähtuvalt planeeringulahendusest vajadus reaalservituutide või isikliku kasutusvalduse seadmiseks puudub.

4.15 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Kuritegevuse riske vähendavad:

- hoonetevaheline nähtavus, jälgitavus (naabri-, videovalve) ja valgustatus;
- lukustatud sisenemisruumid;

- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine;
- kinnistu piisav valgustatus.

4.16 MUUD SEADUSTEST JA TEISTEST ÕIGUSAKTIDEST TULENEVAD KINNISOMANDI KITSENDUSED NING NENDE ULATUS

Planeeringuala asub Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsevööndis. Vastavalt Tartumaa Keskkonnateenistuse andmetele ei jää Puiestee 51,55 krunt eeldatavalt veehaarde peamisele peavoolu suunale ja jääb 200 m kaitsevööndi piirile. Torustikud ja muud riski põhjustavad objektid tuleb rekonstrueerida, et oleks välditud põhjavee reostamine saasteainetega. Kui uus vundament ulatub sügavamale kui 5 m, on vajalik hüdrokeoloogiline ekspertiis.

4.17 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Planeeringu kohaselt on uue hoone ehitusloa väljastamise eelduseks olemasolevale hoonele rekonstrueerimise järgse kasutusloa väljastamine.

Planeeringu lahenduse realiseerimiseks vajaliku infrastruktuuri (juurdepääsuteed tänavalt hooneteni, parkla, tehnovõrgud) ja haljastuse ehitab välja arendaja. Rajatava hoone ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus peab olema haljastuse projekt, mis kasutusloa taotlemisel on ellu viidud.

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

4.18 KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSTE KOONDTABEL

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Tartu LV linnamajanduse osakond				
2	Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond	4.11.2007	Linnaarhitekt Tiit Sild		
3	Tartu LV kultuuriväärtuste teenistus				
4	Lõuna-Eesti Päästkeskus	28.09.2007	Juhtivinspektor Peeter Kaisa	Ptk „Koostöö ja kooskõlastused”	
5	Tartumaa Keskkonnateenistus	10.10.2007	Juhataja Jalmar Mandel	Ptk „Koostöö ja kooskõlastused”	

Tabel 1: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	AS Tartu Veevärk	03.10.2007	Peeter Pindmaa	
2	OÜ Jaotusvõrk	01.10.2007	Enn Kitsnik	Tööprojekt kooskõlastada täiendavalt
3	AS Elion Ettevõtted	28.09.2007	Valdur Lints	
4	Puiestee 51,55 krundi omanik või volitatud esindaja			

Tabel 2: Koostöö koondtabel

B - Koostöö ja kooskõlastused

C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Planeeritud maakasutus ja kitsendused, M 1:500

Kaart 6: Tehnovõrkude planeering, M 1:500

Kaart 7: Illustreerivad vaated