

## PLANEERINGU KOOSSEIS

## Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel_____	4
2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid_____	4
3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid_____	4
4. Olemasoleva olukorra iseloomustus_____	4
5. Planeerniguala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed_____	5
6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine_____	6
7. Krundi ehitusõigus_____	6
8. Krundi hoonestusala piiritlemine_____	6
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus_____	6
10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted_____	7
11. Ehitistevahelised kujad_____	8
12. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad_____	8
12.1. Sademete vesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrjevesi_____	8
12.2. Elektrivarustus_____	8
12.3. Soojavarustus_____	9
12.4. Sidevarustus_____	9
13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs_____	9
14. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks_____	9
15. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine_____	9
16. Olulisemate arheoloogianõuete seadmine_____	9
17. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine_____	10
18. Servituutide vajaduse määramine_____	10
19. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused_____	11
20. Muud seadustest ja teistest õigusaktidets tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus_____	11
21. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja_____	11
22. Planeeringu elluviimise võimalused_____	11
23. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised_____	12

## Kaardid ja joonised

1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000	lk 14
2. Olemasolev olukord, M 1: 500	lk 15
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000	lk 16
4. Planeeringu põhikaart, M 1: 200	lk 17
5. Planeeringu maakasutus ja kitsendused, M 1: 200	lk 18
6. Tehnovõrkude planeering, M 1: 200	lk 19
7. Illustreeriv joonis	lk 20

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek, mis laekus 26.07.2005.a. (ettepaneku tegija on OÜ Seitse Teed, esindaja Sven Jalakas) ning Tartu Linnavolikogu 08.11.2005.a korraldusega nr 1703 kinnitatud lähteülesanne nr LÜ-065-2005.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Lai 7 krundil uusehitistele ehitusõiguse määramine.

Lai 7-krundi omanikud planeeringu algatamisel: OÜ Seitse Teed ja Põrandaekspert OÜ.

## 2. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

- Asjaõigusseadus;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- jt planeerimise aluseks olevad normdokumendid;
- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005.a määrus nr 125 “Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”.
- Tartu Linnavolikogu 19. oktoobri 1995.a määrus nr 74 “Tartu vanalinna regenereerimisprojekti ja kesklinna osaüldplaneeringu korrektuuri kehtestamine”.
- Tartu Linnavolikogu 01. veebruari 2001.a otsus nr 281 “Lai 11, 13, 15 ning Lutsu 4, 8, 10 kruntide detailplaneeringu kehtestamine”.
- Eesti Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004.a määrus nr 218 “Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus”.
- Vabaduse autosilla rajamisega kaasneva lähiümbruse tänavavõrgustiku muutmise eskiisprojekt 2004.
- Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003.a määrusega nr 33 kehtestatud “Tartu linna ehitusmäärus”.
- Tartu Linnavalitsuse 31.oktoobril 2006.a määruse nr 27 Lisa 5 “Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded”.
- Maverick OÜ “Muinsuskaitse eritingimused Tartu, Lai tn 7 Elamu remondiks ja restaureerimiseks ning korterelamu rajamiseks Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg. nr. 27006)”, jaanuar 2007.

## 3. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud OÜ AVEK MAA (litsents 554MA-k) poolt aprillis 2006.a koostatud goolust täpsusastmega 1:500 (töö nr AM-318/06).

## 4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult kinnistut Lai 7 ning osaliselt Laia tänava maa-ala.

Andmed olemasoleva krundi kohta (krundi piirid vt kaardilt nr 2):

### Lai 7

- krundi maakasutuse sihtotstarve- väikeelamumaa;
- krundi pindala - 566 m<sup>2</sup>.

Planeeritav ala paikneb Tartu kesklinna piirkonnas, praktiliselt Toomemäe jalamil.

Detailplaneeringuala paikneb nii Tartu arheoloogilises miljöopiirkonnas kui ka Tartu vanalinna muinsuskaitsealas (reg nr 27006). Arheoloogilise miljöopiirkonna eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurkihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega. Tartu vanalinna muinsuskaitseala eesmärk on säilitada vanalinna ajalooliselt väljakujunenud hoonestusstruktuuri ning linnaruumi elemente ja vajadusel taastada nende terviklikkus ajalooliste andmete põhjal.

Lai 7 krundil paiknev hoone on kahekorruseline (1 korrus+katusekorrus) kivist ehitis viilkatusega, katusekatteks on katusekivi. Katusehari on paralleelne Laia tänavaga. Planeeringualasse jääv elamu paikneb hoovipoolisel krundi piiril.

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt Lai 7 krundi hoovi poolt Laia tänava poole põhja suunas, maapinna kõrguste vahe planeeringualal on ca 0,9 m. Laia tänava absoluutkõrgused jäävad ca 41.49 - 42.53 piiresse.

Planeeritaval krundil paikneb kõrghaljastus põhiliselt krundi piiride ääres, põõsarinne on esindatud Lai 9 poolse krundi piiri ääres.

Juurdepäas planeeritavale krundile on Laialt tänavalt.

Planeeritaval krundil on tehnovõrkudega (vesi, kanalisatsioon, elekter, side) ühendus olemas.

Olemasolev olukord on kajastatud kaardil nr 2.

## **5. Planeerniguala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala piirneb põhjast ühesuunalise Laia tänavaga, lõunast Lutsu teatrimaja ning Tartu Mänguasjamuuseumi hoonetega, idast valmiva büroohoone ning läänest kolmekorruselise (kaks korrust+katusekorrus) kiviellamuga.

Planeeringualasse jääv Lai tn on ühesuunalise liiklusega asfaltkattega sõiduteega tänav, mille mõlemal pool küljel on olemas asfalteeritud kõnniteed.

Piirkonna kool on Kroonuaia tänaval asuv Kesklinna kool. Lähim kaubanduskeskus on `Konsumi` kaubanduskeskus (Ujula tn 2).

Kontaktvööndi kruntide struktuur on erinev. Planeeritava ala ümber jäävad väikeelamumaa, ärimaa ning segahoonestusala sihtotstarbega krundid on väiksemad, planeeritava ala vahetus läheduses asuvad haridus- ja teadushoonete maa, ühiskondlike hoonete maa ning üldkasutatavate haljasalade maa ning puhke- ja virgestusrajatiste maa-alade krundid on märgatavalt ulatuslikumad.

Kontaktvööndi kruntide struktuur on kajastatud planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil (kaart nr 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi kuulub planeeritav krunt segahoonestusalas, mis lubab nii elamumaa kui ka ärimaa sihtotstarvet, hoonete korruselisus on lubatud 2-3.

Antud planeeringuga on tehtud ettepanek muuta krundi sihtotstarve korruselamumaaks ja ärimaaks. Detailplaneering teeb ettepaneku planeerida antud krundile 3 - korruseline hoone, räästa abs kõrgus 50.00, harja abs kõrgus 55.00.

Põhjuseks on järgmised asjaolud:

1. Tuginedes graafilisele analüüsile ning võttes arvesse kõrvalasuvate hoonete kõrgused (Lai 11/13 krundil asuva hoone räästa abs kõrgus on 50.5, harja abs kõrgus on 55.00 ning Jakobi 9 krundil asuva hoone räästa abs kõrgus on 50.00, harja abs kõrgus 52.8), teeb detailplaneering ettepaneku planeerida antud krundile uus hoone kõrgusega kuni 3 korrust (abs kõrgus 55.00), mis on optimaalne antud linnaruumi.
2. Detailplaneeringu arhitektursele eskiislahendusele eelnes kolme osavõtjaga korraldatud arhitektuurikonkurss, mille võidutöö lahendusega käesolev planeering ka arvestab, vt joonis nr 1.
3. Hoone mahtu planeerides on lähtutud kõrvalkrundil Lai 11/13 asuva hoone mahust. Graafiliselt on nii planeeritud hoone, kui ka naaberkrundidel asuvad hooned vaadeldavad kaardil nr 2.

Eelpool toodud analüüsist lähtuvalt on põhjendatud planeeringuga määratud ehitusõigus ja maakasutuse tingimused, mis on vaadeldavad kaardil nr 4.

## 6. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga krundi piire ei muudeta.  
Maakasutuse koondtabel on esitatud kaardil nr 5.

## 7. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga on määratud planeeritava korterelamu parameetrid. Krundi maakasutuse sihtotstarbed on antud vastavalt Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määrusele nr 36 'Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused'. Ehitise kasutamise otstarbed on antud vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 'Ehitise kasutamise otstarvete loetelu'. Krundi ehitusõigus on toodud kaardil nr 4.

## 8. Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonestusala nähakse ette Lai tn kohustuslikule ehitusjoonele. (vt kaart nr 4)

## 9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liiklus- ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad"

Planeeringualasse jääv Lai tn on asfaltkattega ühesuunalise liiklusega tänav, kus asfaltkattega kõnniteed kulgevad mõlemal pool sõiduteed. Lai tn sõidutee laius on ca 8,5 m, kõnniteed 2,2m laiused. Tänaval kehtib 30 km/h kiiruse piirang.

Tartu linna transpordi arengukava 2008-2013 koostamisel selgus vajadus Lai tänav viia kahe-suunalise liiklusega tänavaks. Käesoleva planeeringu kaartidel on toodud planeeritud uus juurdepääs olemasoleva liikluskorraldusega Lai tänaval. Perspektiivne Lai tänava liikluskorraldus lahendatakse tänava rekonstrueerimise käigus.

Parkimine on lahendatud krundisisesele. 5 parklakohta on planeeritud hoone esimesele korrusele, 2 kohta hoonevälisele alale. Parkimiskohtade arvu planeerimisel on lähtutud parkimismatemaatikast

linnakeskuse kohta. Korteritele vajalike parkimiskohtade arvu arvutamise aluseks on võetud tingimus, et iga korteri kohta oleks 1 parkimiskoht ning äripindade puhul on aluseks võetud koefitsient 1/140- suure külastajate arvuga asutus. Hoonete suletud brutopind kokku on 658,8 m<sup>2</sup>, äripinda on sellest 167,6 m<sup>2</sup>. Sõidukite parkimine äripindade ja elanike külaliste tarvis on avalikult juurdepääsetav.

(Linnakeskuse puhul on parkimisnormatiiv suurim lubatud väärtus, mida on lubatud vähendada).

Tabel 1. Planeeritud parkimiskohad

Adress	Lai 7
Suurim lubatud korterite ja äripindade arv hoonetes kokku	7 ( planeeritud hoones 5 korterit ja 1 äripind, rekonstrueeritavas hoones 1 äripind,)
Planeeritud parkimiskohtade arv	7 (5 kohta korterite, 2 kohta äripindade jaoks)

Parkimiskohtade kontrollarvutus: korterite arv\*1+suletud brutopind (äripind)\*parkimisnormatiiv = parkimiskohtade arv

$$5 * 1 + 167,6 * 1/140 = 5 + 1,2 = 6,2$$

Planeeritud liikluskorraldust vt kaardilt nr 4.

## 10. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Haljastuse osakaal krundil on suhteliselt suur. Kõrghaljastus paikneb peamiselt krundi piiride ääres, moodustades erinevaid gruppe. Põhiliselt on esindatud lehtpuud, leidub ka põõsarinde taimi. Kogu krundil asuv kõrghaljastus on ette nähtud likvideerida.

Kuna kogu olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse, tuleb koostada krundi haljastusprojekt koos võimalusega siduda haljastust hoone mahuga. Likvideeritavate puude asemele tuleb ette näha asendusistutused (vähemalt 2-3 suurteks puudeks kasvavat heistrit), näidata puude liigid ja suurused. Lisaks kõrghaljastusele ja murule on soovitatav kasutada ka põõsarinde taimi. Haljastuse lahendus esitatakse koos ehitusprojektiga.

Kaardil nr 4 nähtavad istutatavate puude asukohad on illustreerivad.

Korrastada maakivist ja tellisest piirdemüür koos avaga krundi Lutsu tn poolisel piiril. Olemasolev piirdeaed on ettenähtud likvideerida. Lai 7 ja Jakobi 9 krundi piirile rajatava piirde täpne asukoht ja tüüp sätestatakse krundiomanike vastastikusel kokkuleppel. Piirde maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,5 m. Kruntidevaheline piirdelahendus tuleb esitada arhitektuurse projekti koosseisus.

Asukohatähised ja reklaampinnad tuleb siduda hoone mahuga, lähtudes minimaalse vajalikkuse printsibist.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 11. Ehitistevahelised kujad

Planeeritavate hoonemahtude ja naaberkruntide olemasoleva hoonestuse vahelise kuja planeerimisel on arvestatud VV 27.10.2004.a määruse nr 315 toodud nõuetega.

Tuleohutuse tagamiseks on planeeritud tulemüür uuele hoonele Lai 11/13 poolsesse külge ning tulemüür REI-120 Jakobi 9 poolsesse külge. (vt kaart nr 4)

Planeeritava ning rekonstrueeritava hoone min tulepüsivusklass on TP-2. Krundil asetsevad hooned moodustavad ühe tuletõkkeseektsiooni.

## 12. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

Planeeritav Lai 7 krunt on varustatud sidekanalisatsiooniga, kanalisatsiooni- ja veetrassiga ning alal asub madalpingekaabel. Lai tänava maa-alal asuvad vee-, olmekanaliseerimis-, sadeveekanaliseerimis- ja sooja-, gaasi ning sidekanalisatsioonitrass, samuti madalpingekaablid.

Tehnovõrkude lahendus on antud kaardil nr 6.

### 12.1. Sademete vesi, kanalisatsioon ja veevarustus ning tuletõrjese

Sademetevee, kanalisatsiooni ja veevarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Veevõrk poolt 06.11.2006 väljastatud tehnilised tingimused INF/1818.

#### **Veevarustus:**

Lai 7 kinnistu veeühendus on planeeritud Lai tn veetorustikust DN 110 uue veeühendustorustikuga De 50 PE PN10. Ühendustorustikule kinnistu piirist ca 30 cm väljapoole tuleb projekteerida maakraan DN40. Kinnistu olemasolev veeühendus tuleb katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga.

#### **Kanaliseerimine:**

Planeeringuala reovesi juhitakse Lai tn kanalisatsioonitorustikku De250. Tänavatorustikust kuni krundi piirini on olemasolev ühendustorustik rekonstrueeritud, sinna suunatakse ehitatava hoone reovesi. Rekonstrueeritava hoone reovesi juhitakse tänavatorustikku projekteeritava ühendustoru kaudu. Kinnistul asuv amortiseerunud ühendustorustik tuleb likvideerida.

#### **Sademete vesi:**

Sademevee kanaliseerimiseks kinnistult tuleb projekteerida sademevee ühendustorustik alates Lai tn sademeveetorustikust De400.

#### **Tuletõrjese:**

Lähim tuletõrjehüdrant asub Laial tänaval Jakobi 11 krundi kohal.

### 12.2. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendamise aluseks on AS Eesti Energia Jaotusvõrk Tartu piirkonna 07.12.2006 väljastatud tehnilised tingimused nr 104526.

Lai 7 kinnistu elektritoide liitumispunktist (Lai tn 6 asuvas kaablikapis olemasoleva maakaabli AXPK 4\*25 otstel) objekti peakilpi nähakse ette maakaabliga. Lubatud peakaitse on 3\*63A. Olemasolev maakaabel, mis toidab rekonstrueeritavat hoonet, likvideeritakse. Samuti

likvideeritakse Jakobi tn 9 krundi toitev maakaabel, uus ühendus veetakse Lai 7-le paigutatavast liitumiskilbist.

### **12.3. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja poolt 18.09.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 115/07.

Lai 7 kinnistu soojaühendus on planeeritud Lai tn soojustorustikust DN 100\*2.

### **12.4. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamise aluseks on Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi poolt 19.09.2007 väljastatud tehnilised tingimused nr 6698337.

Projekteerida Laia tänava kaablikanaliseerimiseks kaablikanaliseerimine Lai tn 7 hoonetesse. Näha ette kaablikanaliseerimiseks VMOHBU 20\*2\*0.5 kaabel kaablikapist kummagisse hoonesse.

Olemasolev sidekaabel tuleb likvideerida.

## **13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub.

Hoonestamise, parkimisalade rajamise ja heakorrastusega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid kogutaks või immutataks oma krundi piires.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavasse suletavasse prügikonteinerisse, mis paigutatakse krundile kaardil nr 4 näidatud kohta. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevuslitsentsi omav ettevõtte.

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

Vajadus puudub.

## **15. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Vajadus puudub.

## **16. Olulisemate arheoloogianõuete seadmine**

Enne ehitustegevuse alustamist tuleb teha arheoloogilised uuringud ehitise ja selle tehnovõrkude



alla jääval alal.

Enne arheoloogiliste uuringute loa taotlemist tuleb kultuuriväärtuste teenistusele kooskõlastamiseks esitada arheoloogiliste uuringute programm, kus tuleb lahti kirjutada rakendatavad teadusliku uurimistöö meetodid ning anda asukoht ja liiklusskeem äraveetava pinnase transportimiseks.

Kinnistu omanikul tuleb uuringute teostamiseks võtta Tartu LV Aeo kultuuriväärtuste teenistusest muinsuskaitsealane tööde alustamise luba.

Arheoloogilised uuringud koosnevad kahest osast: arheoloogiline järelvalve ja väljakaevamised. Arheoloogilise järelvalve käigus eemaldatakse mehhaniseeritult kultuurikihi väheväärtuslikud osad. Kultuurikihi ajalooliselt väärtuslikumad ladestused uuritakse läbi arheoloogiliste väljakaevamistega.

Arheoloogiliste uuringute piirkond tuleb tööde teostamise ajaks piirata.

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

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

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

## **17.Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurse eskiislahenduse aluseks on kolme osavõtjaga korraldatud arhitektuurikonkursi võidutöö, autor Tartu Arhitektuuribüroo OÜ.

Ehitiste arhitektuurinõudeid vt kaardilt nr 4.

Rõdud võivad hoone hoovipoolsel küljel ulatuda üle maksimaalse täisehitusprotsendi.

Rekonstrueeritava, Lai 7 krundil asuva hoone valgusrežiim ei muutu, kuna planeeritav hoone asetseb olemasoleva hoone suhtes põhja-loode suunaliselt, vt kaart nr 4.

## **18.Servituutide vajaduse määramine**

Kinnisasja omanik kohustub võimaldama kinnistu koormamise isikliku tasuta tähtajatu kasutusõigusega OÜ Jaotusvõrgu kasuks tehnoarajatise teenindamiseks ja remontimiseks.

Muude servituutide seadmise vajadus puudub.

## 19. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringulahenduse väljatöötamisel on tuginetud Eesti Standardile EVS 809-1:2002.

Lai 7 krundile väljakujunenud ehitusjoonele hoone ehitamisega täidetakse Lai tänava struktuuris olev tühimik. Alal on põimunud elamurajooni funktsioonid äri ja büroo funktsioonidega, mis tagab planeeringuala elava kasutamise, suurendab kontrollitunnet ja vähendab kuriteohirmu. Planeeritud hoovipoolsele ühiskasutuses olevale alale on planeeritavast hoonest ja rekonstrueeritavast hoonest hea vaade. Planeeritavad parkimiskohad asuvad hoovis.

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 (naabrivalve, videovalve);
- elanikes omanikutunde tekitamine, tihe koostöö naabrite vahel (elanikud eristavad omasid võõrastest);
- korralikud piirded;
- korrashoid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, lukustatud sisenemisruumid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

## 20. Muud seadustest ja teistest õigusaktidets tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muisuskaitsealal ja selle kaitsevööndis, Tartu arheoloogilises kaitsevööndis ning arhitektuurimälestiste nr 6941 (Lutsu 2) kaitsevööndis.

## 21. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

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

## 22. Planeeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on aluseks olemasoleva kiviellamu Lai 7 rekonstrueerimiseks ja uuselamu projekteerimiseks - ehitamiseks.

Lai 7 krundi piires realiseerib detailplaneeringu krundi igakordne omanik või omaniku poolt volitatud arendaja. Lisaks realiseerib krundi omanik või volitatud arendaja vajalikud tehnovõrkude ühendused (koostöös tehnovõrkude valdajatega) ning tänavaalalt krundile sissepääsu rajamise. Tehnovõrkude väljaehitamisel tuleb arvestada Lai tänava planeeritud rekonstrueerimistöödega. Tööde kavandamine viia läbi koostöös Linnamajanduse osakonnaga.

Lai 7 krundil asuva olemasoleva kivimaja vundamet tuleb kindlustada.

Lai 7 hoone väljaehitamisel ja elektritrasside ümberpaigutamisel tuleb tagada Jakobi 9 krundile katkematu elektriühendus. Elektri kaabli ümberpaigutamise kulud katab Lai 7 krundi omanik.

Enne Lai 7 hoone vundamendi rajamist tuleb teostada Jakobi 9 hoone ülevaatamise akt. Ehitustööde teostamisel Jakobi 9 hoonele tekkinud võimalikud kahjud hüvitab Lai 7 krundi omanik.

Kavandava hoone arhitektuurne eskiislahendus on aluseks hoonete projekteerimisele.

### 23. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad kaardid ja joonised

23.1. Situatsiooniskeem, M 1: 10 000

23.2. Olemasolev olukord, M 1: 500

23.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1: 2000

23.4. Planeeringu põhikaart, M 1: 200

23.5. Planeeringu maakasutus ja kitsendused, M 1: 200

23.6. Tehnovõrkude planeering, M 1: 200

23.7. Illustreeriv joonis

### 24. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastatav instants	Kooskõlastuse kuupäev	Kooskõlastaja ametinimi ja nimi	Kooskõlastuse asukoht	Märkused
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	12.03.2008 nr 7-15/4-28	Juhtivinspektor Peeter Kaitsa	Planeeringu põhikaart, lk 17	
2	OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond	14.03.2008 nr 2291/2008	Juhtivspetsialist Enn Kitsnik	Tehnovõrkude planeeringu kaart, lk 19	Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
3	Elion Ettevõtted AS	14.03.2008	Sideliiniinsener Valdur Lints	Tehnovõrkude planeeringu kaart, lk 19	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
4	AS Tartu Veevõrk	17.03.2008 nr 147		Tehnovõrkude planeeringu kaart, lk 19	Vee mõõtmine krundil teostada ühe veemõõdusõlme baasil
5	AS Tartu Keskkatlamaja	13.03.2008	L. Lindmaa	Lisa, lk 45	
6	Tartu Linnavalitsus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond	25.03.2008	Inseneriteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat	Planeeringu põhikaart, lk 17	

## **KAARDID JA JOONISED**