

Töö nr: 02DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linn



Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006

Esimene köide - planeering

Planeeringute juht	/Mart Hiob/
Planeerija- maastikuarhitekt	/Sirle Salmistu/
Krundiomanik	/OÜ GMP Residences/ Piiskopi 3, Tallinn

PLANEERINGU KOOSSEIS

Seletuskiri.....	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel.....	3
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	5
5. Krundi ehitusõigus	5
6. Krundi hoonestusala püritlemine	6
7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	7
8. Muinsuskaitsetelised nõuded.....	7
9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
11. Ehitistevahelised kujad.....	10
12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	10
11.1. Üldosa	10
11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi.....	10
11.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus.....	11
11.4. Telekommunikatsioonivarustus	11
11.5. Kütte- ja gaasivarustus	11
13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	12
14. Servituutide vajaduse määramine.....	12
15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
16. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	13
17. Planeeringu elluviimise võimalused.....	13
18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	13
Kaardid.....	15
1. Situatsiooniskeem.....	16
2. Linnaehituslikud seosed.....	17
3. Olemasolev olukord.....	18
4. Planeeringu põhikaart.....	19
5. Planeeritud maakasutuse kaart.....	20
6. Planeeritud tehnovõrkude kaart.....	21
7. Planeeringulahenduse illustratsioon.....	22
Kooskõlastused ja koostöö planeeringu koostamisel.....	24
1. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte	24
2. Kooskõlastused.....	25
3. Koostöö planeeringu koostamisel.....	28

SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala krundiomanik planeeringu algatamisel

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise ning lähteülesande kinnitamise kohta 19.05.2005 nr 435.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on omaaegne krundiomanik OÜ Kevadkuu. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas asuvaid krunte Jakobi 34, 36, Jakobi 38 ning K. E. von Baeri 2a. Planeeringu koostamise käigus kaasati planeeringusse K. E. von Baeri 2a krunt, mistõttu planeeringuala suurenes kuni 2500 ruutmeetri.

Planeeringu eesmärgiks on Jakobi 38 krundile ehitusõiguse määramine korterelamu-ärihoone rajamiseks, samuti parkimise ja liikluskorralduse ning tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringu koostamisel on arvestatud järgmiste materjalidega:

1. Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125;
2. Toomemäe üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25;
3. K. E. von Baeri 4 krundi ja lähiala detailplaneering, Artes Terrae OÜ, töö nr 13DP04, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18. jaanuari 2007. a otsusega nr 166.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ BROM Maamõõtmine poolt 2006. aasta märtsis koostatud aktualiseeritud geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega 1:500 töö nr G - 250.

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud ala asub Tartu linnas kruntidel Jakobi 34, Jakobi 36, Jakobi 38 ning K. E. von Baeri 2a. Planeeringuala asub looduskaitsealuse Toomemäe serval. Krundid kuuluvad Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (riiklik reg nr 27006) ja Tartu arheoloogilisse kaitsevööndisse, sh Tartu linna muldkindlustustevööndisse (mälestis nr 6884 osa – endine Karl XI bastion).

Planeeringuala piirneb K. E. von Baeri ja Jakobi tänavaga (loode suunas K. E. von Baeri, Jakobi, Tähtvere ja Kroonuaia tänavate ristmik). Kagust ja lõunast piirneb ala Toomemäega ning edelast K. E. von Baeri 4 krundiga. Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgne olemasolev kruntide kasutamise sihtotstarve on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Krundile Jakobi 38 sõidukitega juurdepääs toimub K. E. von Baeri tänavalt, krundile Jakobi 34, 36 juurdepääs toimub Jakobi tänavalt.

Krundil Jakobi 34, 36 asub Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registri (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999) arhitektuuri nimekirja kantud hoone – kivimaja Jakobi 34 (valmimisaasta 1904, historitsism; varasema ühekordse ärklikorrusega kivimaja asemele ehitati 1904. a praegune tellismaja, hoones on elanud kirjanik A. H. Tammsaare.) Hoone esimesel korrusel on paiknenud mitmesugused kauplused, praegu tegutseb seal publi "Krooks". Hoone on heas korras. Hoonel on 4 korrust, sh katusealune korrus. Lisaks pubile „Krooks”, mis tegutseb 1. korrusel, on majas 4 korterit.

Krundil Jakobi 34, 36 asub ka teine eelpool mainitud registris arvel olev hoone – puumaja Jakobi 36 (valmimisaasta 1875, historitsism; hoone ehitati tänavaäärse ühekordse kivihoone taha M. Anikovi poolt, samal ajal ehitati ka uued kõrvalhooned. 1904. a omandas krundi T. Aua, kes lasi tänavapoolsele küljele uue kivimaja (Jakobi 34) ehitada, vaadeldav elamu säilis endisel kujul). Hetkel on hoone kasutus 1 korteriga elamu ning see on heas korras, hiljuti restaureeritud.

Krundi Jakobi 34, 36 olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 50% väikeelamumaa ning 50% korruselamumaa.

Krunt Jakobi 38 on hoonestuseta. Rajatistest asub krundil vahetult Jakobi tänav ääres puitterrass-välikohvik, mis kuulub hetkel publi „Krooks“ juurde. Ülejäänud ala on kasutuses autode parkimisalana. Krundi Jakobi 38 olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa.

Krunt K. E. von Baeri 2a on hoonestuseta tühi krunt, mille olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa.

Olemasolevatest tehnovõrkudest ja -rajatistest on planeeringualal kõik võrgud, välja arvatud soojavarustus ning sajuveekanaliseerimine, mis on osaliselt olemas ning suubub ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb K. E. von Baeri ja Jakobi tänavaga (loodes K. E. von Baeri, Jakobi, Tähtvere ja Kroonuaia tänavate ristmik). Kagust ja lõunast piirneb ala Toomemäega ning edelast K. E. von Baeri 4 krundiga.

Planeeritud ala asub Tartu kesklinna piirkonnas kesklinna linnaosa, Tähtvere linnaosa ja Supilinna linnaosa piiril. Ala kontaktvööndisse jäävad Toomemägi, Jakobi mägi, Kroonuaia kool, "Toome" pood ja veel mõned asutused. Kõik esmatarbeteenused on väga hästi kättesaadavad, kuivõrd ühendus kesklinnaga on väga hea.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned on ehitatud tänavajoonele tekitades ühtse tänavaruumi.

Alale lisab kahtlemata populaarsust kesklinnas ja Toomemäel (Toomemäe servas) paiknemine. Krundil Jakobi 38 on nõ strateegiline tähtsus paiknedes vahetult ristmiku ääres, mida läbivad paljud Tallinna suunalt Jakobi mäe kaudu Tartusse sisenevad sõidukid. Samuti on krunt ning tulevane hoone vaadeldav nii Jakobi mäelt kui ka Kroonuaia tänavalt.

Planeeritud krunt nurgakrundina omab linnaehituslikest aspektidest lähtuvalt suuremat tähtsust (ristmikel paiknevad hooned on hästi vaadeldavad ja eksponeeritud) võrreldes teiste kruntidega ning ka asjaolu tõttu, et see paikneb Tartu vanalinna muinsuskaitsealas.

4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga tehakse ettepanek liita K. E. von Baeri 2a krunt Jakobi 38 krundile (Pos 1).

5. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu põhikaardil.

Võrdluseks ümbritsevate hoonete (sh planeeritud ala olemasolevate hoonete) ja uue planeeritud hoone kavandatud näitajatega on tabelis 1 ja 2 välja toodud hoonete räästa ja harja absoluutkõrgused ning naaberhoonete ligikaudne kõrgus.

Tabel 1

Hoonete räästa ja harja absoluutkõrguste koondtabel

hoone		väikseim lubatud absoluutkõrgus (m)	suurim lubatud absoluutkõrgus (m)
Jakobi 34	räästas	57.00 (olemasolev)	57.00 (olemasolev)
	hari	60.50 (olemasolev)	60.50 (olemasolev)
Jakobi 36	räästas	52.00 (olemasolev)	52.00 (olemasolev)
	hari	54.30 (olemasolev)	54.30 (olemasolev)
Pos 1 (plan uushoone)	räästas	54.50 *	57.50 *
	hari	57.50	60.50

* Märkus: Uushoone räästa kõrgus peab Jakobi 34 poolses küljes ühtima visuaalselt tajutavas mahus olemasoleva Jakobi 34 räästa kõrgusega.

Tabel 2

Naaberhoonete ligikaudne kõrgus

hoone	maapinna abs kõrgus tänavapoolsel küljel	maapinna abs kõrgus hoovipoolsel küljel	absoluutne räästa kõrgus	absoluutne harja kõrgus
Jakobi 19 (viilkatus)	44.00-44.51		52.50	56.00
Baeri 2 (viilkatus)	45.76-45.37	45.84-45.90	52.70	55.30

Olemasolevat krundikasutust krundil Jakobi 34, 36 ei muudeta.

Ehitiste kasutamise sihtotstarbed on vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" kolme ja enama korteriga elamud 11220, büroo- ja administratiivhooned 12200, kaubandus- ja teenindushooned 12300, jaekaubandushooned 12310, teenindushooned 12330.

Planeeritud äripinnad peavad olema esimesel korrusel.

6. Krundi hoonestusala piiritlemine

Detailplaneeringu põhikaardil on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritud hoonestusala (planeeritud hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalas). Hoone konkreetne asukoht hoonestusala

täpsustatakse projekteerimise käigus. Planeeringuga on sätestatud kohustusliku ehitusjoone nõue.

7. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uushoone arhitektuur peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja piirkonda sobiv. Krundile Pos 1 uue hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks on vajalik vähemalt kolme maineka osavõtjaga arhitektuurikonkursi korraldamine. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest peavad vähemalt pooled olema arhitektuurialase haridusega. Arhitektuurikonkursi tingimused, komisjoni liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada arhitektuuri- ja kultuuriväärtuste teenistusega. Komisjonis peab olema linnaarhitekt ja muinsuskaitseameti esindaja.

Uushoonesse kavandatud lubatud suurim korterite arv määratakse selliselt, et iga korteri kohta on vajalik vähemalt ühe parkimiskoha olemasolu. Uushoonele on lubatud hoonealuse keldri ja rõdude ehitamine hoovipoolsele küljele, kusjuures rõdud võivad ulatuda üle hoonestusala (kaardil näidatud kui planeeritud hoone väljaehituse ala). Pandused ja trepid ei tohi ulatuda tänava maa-alale. Uushoonesse sissepääs ei või olla K. E. von Baeri tänava äärses sissesõidutee poolt (hoone edelaküljest), sest sissesõidutee on 4 m laiune. Uushoone hoovipoolne külg lahendada esindusliku fassaadina. Soovituslikult projekteerida hoone otstest kolmekorruselisena.

Planeeringuga piiritletud hoonestuse arhitektuursed nõuded on välja toodud planeeringu põhikaardil.

8. Muinsuskaitsealised nõuded

Planeeritav piirkond asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu (reg nr 12983) piirkonnas. Krundil Jakobi 34, 36 olemasolevad hooned on restaureeritavad hooned, mis tuleb säilitada. Mõlemad hooned kuuluvad Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999).

Enne arhitektuurikonkursi läbiviimist uue hoone ehituseks (krundil Pos 1) ja ehitustegevuse alustamist tuleb teha geotehnilised ja arheoloogilised uuringud ehitise ja selle tehnoorkude alla jääval alal. Geotehniliste uuringutega määratakse kindlaks planeeritava ala kõrvale jäävate hoonete vundamentide kindlustamise meetodika 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.

Arheoloogilised uuringud koosnevad kahest osast: arheoloogiline järelevalve ja väljakaevamised. Arheoloogilise järelevalve käigus eemaldatakse mehhaniseeritult kultuurikihi väheväärtuslikud osad ja 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 algses asukohas või markeerida kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel. Säilitatava arhitektuuri restaureerimiseks koostatakse eraldi põhiprojekt. Püha Jakobi surnuaiale maetute säilmed tuleb läbi uurida ning säilitada hoidlates või ümber matta Raadi kalmistule kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise otsuse alusel. Peale arheoloogiliste uuringute lõppu tuleb kultuuriväärtuste teenistusele esitada kooskõlastamiseks uuringute aruanne. Arhitektuurikonkursi tingimuste koostamisel tuleb arvestada arheoloogiliste uuringute tulemusi.

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

Planeeringu realiseerimisel tuleb tagada ajaloolise Toomemäe nõlva säilimine. Projekteerimisse tuleb kaasata geotehnoloogia ekspert, ehitustööde ajal tuleb tagada geotehnoloogilise järelevalve olemasolu. Uushoone hoovipoolne külg tuleb lahendada esindusliku fassaadina, sest see on vaadeldav Toomemäelt. Soovituslikult projekteerida hoone otsest kolmekorruselisena, mis sobiks naaberhoonestusega.

9. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Käesoleva planeeringuga on nii K. E. von Baeri kui ka Jakobi tänav säilitatud olemasolevates mõõtudes, kuid korrigeeritud on Pos 1 krundiga külgneva kõnnitee ja sõidutee piirjoont. K. E. von Baeri tänavat pidi kulgeb jalgrattatee, mis ühendab omavahel nii kesklinna, Tähtvere, Maarjamõisa, Veeriku kui ka Vaksali piirkonda. Nii K. E. von Baeri kui ka Jakobi tänaval

on kahepoolne kõnnitee. K. E. von Baeri tänav on kaheasuunaline algusest kuni sissesõiduni Jakobi 38 krundile, u 20 m. Kassitoome suunas on K. E. von Baeri tänav on ühesuunaline suunaga Jakobi tn poole.

Krundile Pos 1 sõidukitega juurdepääs toimub K. E. von Baeri tänavalt. Krundile Jakobi 34, 36 juurdepääs toimub Jakobi tänavalt. Juurdepääsud tuleb rajada kõnnitee tasapinnas, st säilitada kõnniteedel senine kõrgusmärk kasutades allalastud äärekivi juurdepääsude väljaehitamisel. Sealjuures on vajalik konstruktsioonide tugevdamine ning kaablite kaitse. Kõnniteede ümberehitus tuleb lahendada projekteerimise staadiumis.

Juhul, kui K. E. von Baeri, Jakobi, Kroonuaia ja Tähtvere tn rekonstrueerimisel või selle vajaduse ilmnemisel osutub K. E. von Baeri tänavalt vasakpöördega juurdepääsu võimaldamine krundile võimatuks, tuleb see likvideerida. Väljasõidul Jakobi tänavale on lubatud vaid parempöörde sooritamine.

Pos 1 krundi igale korterile on kavandatud üks parkimiskoht ning samuti üks parkimiskoht äripinna iga 150 m² kohta. Olemasoleva, säilitatava hoonestusega ja kasutusotstarvetega Jakobi 34, 36 krundil asub täies mahus üks parkimiskoht. Kokku on planeeringualale kavandatud 15 parkimiskohta. Parkimiskohtade kasutus on määratud krundiomanike kokkuleppega, millele on alla kirjutanud nii Jakobi 38 kui ka Jakobi 34, 36 omanikud. Kokkulepe on lisatud planeeringukausta. Planeeringu põhikaardil on näidatud vajalikud servituudid parkimiskohtade kasutuse tagamiseks.

10. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritud alal on kõrghaljastusest olemas vaid üks puu. Planeering näeb ette selle säilitamise. Planeeringualast lõuna suunas jääb Toomemäe park, seega on ala läheduses piisavalt kõrghaljastust.

Planeeringuga ei ole ette nähtud kohustusliku kõrghaljastuse istutamist, kuid kruntidele on ette nähtud kohustusliku madalhalbastuse rajamine. Soovitavalt kasutada selleks kombineeritult madalaid põõsaid, pinnakattetaimi ja püsikuid.

Kruntide omanikul/valdajal tuleb tagada teede ja kõnniteede heakord, sajuvee ärajuhtimine, lumekoristus ning välisvalgustuse korrasolek.

Planeeringu põhikaardil on näidatud prügi- ning paberikonteinerite võimalikud asukohad (mõlema krundi konteinerid asuvad omal krundil, krundile Pos 1 on ette nähtud ka paberikonteiner).

11. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”. Hoonete minimaalseks tuleohutusklassiks on määratud TP2.

Olemasolevaid (restaureeritavaid) hooneid krundil Jakobi 34, 36 käsitletakse ühe hoonete kompleksina.

12. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

11.1. Üldosa

Detailplaneeringuga on tehnovõrkudest esitatud juba olemasolevad ja säilivad ning tänava maa-alale planeeritud tehnovõrgud. Olemasolevatest tehnovõrkudest on planeeringualal vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, elektri-, telekommunikatsiooni- ning osaliselt sajuveekanaliseerimisvõrk. Täpsed krundiühenduste asukohad tuleb lahendada kõikidel tehnovõrkudel projekteerimise käigus, planeeringuga on antud põhimõtteline lahendus. Detailplaneeringuga on kavandatud vaid planeeritud alas olevad tehnovõrgud.

11.2. Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Veevarustus on planeeritud ühisveevärgist, millele ühendatakse tänavalt krundile minev individuaalne torustik.

Reovesi on planeeritud juhtida ühiskanalisatsiooni.

Sajuvee ärajuhtimiseks on K. E. von Baeri tänava maa-alale planeeritud sajuveekanaliseerimine. Sajuvesi tuleb koguda krundisisiselt ning selle jaoks on planeeritud parkla alla sajuveetorustik. Enne sajuveekanaliseerimist

juhtimist (K. E. von Baeri tänaval) tuleb sajuvesi puhastada liiva- ja õlipüüduris. Sajuvee eesvooluks on Jakobi ja Laia tn ristmikul paiknev sajuveekanaliseerimine.

Hüdrantide vajadus planeeringualal puudub, lähim hüdrant asub Jakobi, Kroonuaia ning K. E. von Baeri tänava ristmikul.

11.3. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Planeeritud uus hoone saab elektritoite K. E. von Baeri 4 krundi lääne nurga planeeritud uuest 10/0,4 kV komplektalajaamast. Alajaamast on planeeritud maa-alune madalpingekaabel K. E. von Baeri 4 kõnnitee alt. Krundi piirile, hoone seinaga tasapinnas (või muud moodi varjatult, st või paikneda kõnni- või sissesõiduteel) tuleb transiitkapp koos liitumiskilbiga.

Olemasolevat välisvalgustust K. E. von Baeri tänaval ei likvideerita. Jakobi ja K. E. von Baeri tn nurgal oleva kahe valgustiga posti asemele tuleb uushoone seinale paigaldada 2 valgustit nn vanalinna kronsteiniga (analoogselt K. E. von Baeri 4 mälestise küljes olevate valgustitega). Säilitada tuleb üle Jakobi tänava paigaldatud spetsiaalne ülekäiguraja valgustus, kusjuures postil oleva valgusti võib kinnitada uue hoone seinale.

Planeeringuga on kavandatud olemasolevad elektriliinid ümber paigutada kõnnitee alla maa-aluste kaablitenä. Krundisisesele parklale on planeeritud välisvalgustus.

11.4. Telekommunikatsioonivarustus

Krundile on ette nähtud telekommunikatsioonivarustus, mis ühendatakse K. E. Von Baeri tänaval paikneva telekommunikatsiooniliiniga. Krundiühenduste asukohad tänavaliinist tuleb täpsustada projekteerimise käigus.

11.5. Kütte- ja gaasivarustus

Planeeritud küttevõrk on lahendatud kaugküttenä, milleks on planeeritud nii K. E. von Baeri kui ka Jakobi tänavamaa alla kaugküttetorustik. Gaasivarustus on kavandatud tehnoloogiliste vajaduste (nt pliivid) rahuldamiseks ja selleks on tänava maa-alalt krundile planeeritud gaasitorustik.

13. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringuala kõrval asub Toomemägi, mis on looduskaitse all. Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ning kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Kõvakattega aladelt tuleb sajuvesi juhtida sajuveekanaliseerimisele. Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne kanaliseerimisele juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris. Jäätmemajandus tuleb korraldada krundisisiselt. Olmejäätmed, samuti õli- ja muud ohtlikud jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada jäätmeluba omav ettevõtte.

14. Servituutide vajaduse määramine

Krundile Pos 1 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut krundi K. E. von Baeri 4 kasuks ning krundi Jakobi 34, 36 kasuks.

Krundile Pos 1 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada parkimisservituut krundi Jakobi 34, 36 kasuks.

Krundile Jakobi 34, 36 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada juurdepääsuservituut krundi Pos 1 kasuks.

Krundile Jakobi 34, 36 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada parkimisservituut krundi Pos 1 kasuks.

Krundile K. E. von Baeri 4 on planeeringuga nähtud ette vajadus seada parkimisservituut (kahe parkimiskoha ulatuses) krundi Pos 1 kasuks.

Kõikidele olemasolevatele ja planeeritud elektriliinidele on planeeringuga nähtud ette vajadus seada liiniservituut.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevusriskide vähendamiseks tuleb krundile rajada piisav valgustus. Lisaks on sotsiaalse kontrolli loomiseks soovitatav avada kruntidele vaade nii naaberkruntidelt kui ka tänavaalalt.

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

Krundil Jakobi 34, 36 asub kivimaja Jakobi 34, mis kuulub Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse (arhitektuuri nimekiri) (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999).

Krundil Jakobi 34, 36 asub ka teine hoone – puumaja Jakobi 36, mis kuulub samuti Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse (arhitektuuri nimekiri) (Tartu Linnavolikogu määrus nr 3 18. nov 1999).

Planeeringuala kuulub Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (reg nr 27006) ja Tartu arheoloogilisse kaitsevööndisse, sh Tartu linna muldkindlustustevööndisse (mälestis nr 6884 osa – endine Karl XI bastion).

17. Planeeringu elluviimise võimalused

Tehnovõrgurajatised ehitab välja arendaja koostöös võrguvaldajaga. Sajuveekanaliseerimise kuni eelvooluni (Laija ja Jakobi tn ristmikul) rajab ja tänavavalgustuse tõstab ümber arendaja.

Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on kõikide servituutide seadmine. Käesolev planeering seab tingimuse, et Pos 1 korteriomanditeks jaotamisel ei tohi parkimiskohta lahutada korterist, st korteriomand peab moodustuma vähemalt ühest korterist ja ühest parkimiskohast.

18. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu rakendamisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ega muud ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust)

ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Kui planeeringu rakendamisel ilmnevad kolmandatele isikutele võimalikud kahjud, hüvitab need krundi igakordne omanik.

KAARDID

1. Situatsiooniskeem	1:10 000
2. Linnaehituslikud seosed	1: 2000
3. Olemasolev olukord	1: 500
4. Planeeringu põhikaart	1: 500
5. Planeeritud maakasutuse kaart	1: 500
6. Planeeritud tehnovõrkude kaart	1: 500
7. Planeeringulahenduse illustratsioon	