

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

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

17.03.2003
17.03.2003
29.06.2004
09.09.2004
29.06.2004

TARTU LINN

RAEKOJA PLATSI, KOMPANII, MUNGA, VABADUSE PST JA MAGISTRI TÄNAVATEGA PIIRNEVA ALA DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - ESKIISLAHENDUS

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Rutt Sööt

Diplomi nr MD 000456

Maastikuarhitekt-planeerija:

Birgit Viotti

Diplomi nr LD 000855

Töö nr:

13-08

Planeeringu koostamisest
huvitatud isik:

Tartu Linnavalitsus

Esindaja: Jaanika Luiga

E-kiri:

Jaanika.Luiga@raad.tartu.ee

Tel: 736 1259

TARTU 2009

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	4
1 <i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	4
2 <i>Olemasoleva olukorra iseloomustus</i>	6
3 <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</i>	9
4 <i>Planeeritava ala kruntideks jaotamine</i>	11
5 <i>Krundi ehitusõigus</i>	12
6 <i>Krundi hoonestusala piiritlemine</i>	12
7 <i>Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus</i>	13
8 <i>Haljastuse ja heakorra põhimõtted</i>	14
9 <i>Ehitistevahelised kujad</i>	15
10 <i>Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs</i>	15
11 <i>Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine</i>	16
12 <i>Servituutide vajaduse määramine</i>	16
13 <i>Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused</i>	17
14 <i>Planeeringu elluviimise võimalused</i>	17
B - KOOSTÖÖ NING KOOSKÕLASTUSED	19
C - KAARDID	21
<i>Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5 000</i>	
<i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	

Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega
piirneva ala detailplaneering
Töö nr 10-08

***Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi
funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2 000***

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Vaated

A - SELETUSKIRI

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 26.06.2008. a otsus nr 400 „Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Tartu Linnaraamatukogu ja Tartu Kunstimuseumi ühise hoone rajamiseks.

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125 kehtestatud *Tartu linna üldplaneering*;

Tartu Linnavolikogu 28.09.2006. a määrusega nr 40 kehtestatud *Tartu linna ehitusmäärus*;

Tartu Linnavalitsuse 31.10.2006. a määrusega nr 27 Lisa 5 kehtestatud *Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded*.

OÜ ARC Projekt poolt 2008. a juulis koostatud Muinsuskaitse eritingimused Vabaduse pst - Gildi - Magistri tn vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks (töö nr 2008-048).

Detailplaneeringu koostamise alusplaanina on kasutatud Tartu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna geodeesiateenistuse poolt esitatud geodeetilise arhiivi andmeid täpsusastmega M 1:500, koordinaadid L-est97 süsteemis. Alusplaanil on kasutatud järgnevaid alusmaterjale: Tinter Projekt OÜ töö nr 452-07-geo; A&O Maamöödubüroo OÜ töö nr 289_06; Geodeesia OÜ töö nr GE-89; Alt & Ülevalt OÜ töö nr T-243/07; WEW OÜ töö nr geo-383/384-05; Omandi OÜ töö nr geo2793.

Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering
Töö nr 10-08

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Vabaduse pst 8 - kü tunnus: 79507:013:0001; maakasutuse sihtotstarve: 100% üldkasutatav maa; pindala: 3 537 m²;

Gildi tänav 9T - kü tunnus: 79507:016:0006; maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa; pindala: 574 m²;

Kompanii tn 3,5 - kü tunnus: 79507:016:0003; maakasutuse sihtotstarve: 100% ühiskondlike ehitiste maa; pindala: 1 864 m²;

Kompanii tn 1c - kü tunnus: 79507:016:0001; maakasutuse sihtotstarve: 10% elamumaa, 20% ärimaa, 70% ühiskondlike ehitiste maa; pindala: 351 m²;

Raekoja plats 18 - kü tunnus: 79507:016:0002; maakasutuse sihtotstarve: 20% ärimaa, 80% ühiskondlike ehitiste maa; pindala: 345 m²;

Magistri tänav 1T - kü tunnus: 79507:016:0007; maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa; pindala: 1 665 m²;

Vabaduse pst 3T // 6 - kü tunnus: 79507:003:0003; maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa; planeeringus käsitletava ala suurus: 3 561 m²;

Munga tänav 5T - kü tunnus: 79507:012:0005; maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa; planeeringus käsitletava ala suurus: 328 m²;

Reformimata riigimaa - planeeringus käsitletava ala suurus: 1 020 m²;

Raekoja plats - kü tunnus: 79507:024:0001; maakasutuse sihtotstarve: 85% üldkasutatav maa, 15% ühiskondlike ehitiste maa; planeeringus käsitletava ala suurus: 14 m²;

Vabaduse puiestee 1T - kü tunnus: 79507:027:0002; maakasutuse sihtotstarve: 100% transpordimaa; planeeringus käsitletava ala suurus: 11 m².

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning 6 kaardil. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku. Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus

ning muu dokumentatsioon ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab täielikult Tartu linnas Kesklinna linnaosas Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala ning osaliselt eelmainitud tänavate maa-ala. Planeeringuala suuruseks on 13 270 m².



Foto 1 ja 2: Vaade planeeritavale alale Raekoja platsilt ja Munga tn-lt

Planeeritava ala asukoht on näidatud *Situatsiooniskeemil* (vt kaart nr 1).

Planeeritava ala põhjapoolse kolmandiku moodustab sümmeetrilise põhiplaaniga Politseipark. Sümmeetriatelg on risti Vabaduse pst-ga, juurdepääsud parki asuvad Munga ja Gildi tänavatel ning Munga ja Gildi tänavate ristumiskohtadel Kompanii tänavaga. Maa-ala keskosas paiknevaid platse ning parki läbivaid jalgteid ääristavad lehtpõõsahekid. Pargi Munga tn poolsesse ossa on paigaldatud 2008. aasta sügisel Peeter Põllu ausammas.



Foto 3 ja 4: Vaated Politseipargile Munga ja Kompanii ning Gildi ja Kompanii tänavate nurgalt

Kompanii ja Magistri tänavate vahelisel alal asuvad olemasolevad Tartu Oskar Lutsu nimelise Linnaraamatukogu ja Tartu Kunstimuseumi 3- ja 4-korruselised hooned. Hoonete fassaadid moodustavad piki Magistri tänavat ühtse tänavafrondi, raamatukogu ja muuseumi peasissepääsud jäävad Kompanii tänavale. Olemasolevad jalakäijate juurdepääsud hoonetele on toodud *Olemasoleva olukorra* kaardil (vt kaart nr 2).



Foto 5 ja 6: Vaated Kunstimuseumi ja Linnaraamatukogu hoonetele Magistri tänavalt ja Vabaduse pst-lt

Kõik planeeritavale alale jäävad hooned on kantud Tartu linna kultuuriväärtusega asjade ja mälestiste registrisse, Kultuurimälestiste riiklikusse registrisse on arhitektuurimälestisena kantud Raekoja plats 18 kinnistul asuv 1793. aastast pärit elamu (reg nr 6905).

Piki Magistri tänavat kulgevate olemasolevate hoonete vundamentide jõepoolne serv on rajatud keskaegsele linnamüürile, mis vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleks jätta puutumata.

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27006), mille eesmärk vastavalt Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusele on vanalinnale omaste, ajalooliselt väljakujunenud tänavate ja kinnistute struktuuri, samuti maastiku- ja pinnavormide, haljastuse ning miljöölise eripära säilitamine.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala arheoloogilises miljööpiirkonnas, vanalinna muinsuskaitsealal, mille eesmärk on kaitsta ajalooliselt väärtuslikku kultuurikihti koos selles sisalduvate ehitiste osade, matmispaikade, arheoloogilist väärtust omavate üksikleidudega ning

Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering
Töö nr 10-08

osteoloogilise ja paleobotaanilise ainesega kiviajast kuni 18. sajandi viimase veerandini.

Planeeringualale ja selle vahetusse lähedusse jäävad mälestised ja kultuuriväärtusega asjad on vaadeldavad *Olemasoleva olukorra* kaardil (vt kaart nr 2).

Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse pst vahelisel alal paikneb autoparkla, mis on liigendatud kõnniteede ja haljasribadega. Parkla piirneb kolmest küljest kõnniteega. Mainitud parklale on juurdepääs Magistri tänavalt, kuhu omakorda pääseb nii Vabaduse pst-lt kui ka Gildi tn-lt. Lisaks parkimisalale, on võimalik autosid parkida kõikide planeeringualaga külgnevate tänavate äärde.



Foto 7 ja 8: Vaated Vabaduse pst-le ja Gildi tn-le



Foto 9 ja 10: Vaated Magistri tn juurdepääsudele Vabaduse pst-lt ja Gildi tn-lt.

Planeeringuala on otseselt seotud viie tänavaga, millest kaks (Magistri ja Gildi tn) läbivad planeeringuala. Maa-alal paiknevate hooneteni on võimalik mootorsõidukiga pääseda Magistri, Kompanii ja Gildi tänavatelt.

Vabaduse pst, Magistri ja Kompanii tänavad on kahe-suunalise, Gildi ja Munga tänavad ühesuunalise liiklusega.

Planeeringualal Gildi ja Kompanii tn nurgal Politseipargis ning Linnaraamatukogu peasissepääsu juures asuvad olemasolevad jalgrattaparklad. Politseipargi nurgal asuv parkla mahutab 10 jalgratast, Linnaraamatukogu hoovis paiknev jalgrattaparkla aga 12 ratast.

Planeeritav ala on igast suunast jalakäijatele kergesti ligipääsetav.

Olemasolevat liikluskorraldust, jalgrattaparklate asukohta ning jalakäijate peamisi liikumissuundasid maa-alal kajastab *Olemasoleva olukorra* kaart (vt kaart nr 2).

Planeeritava maa-ala haljastuse moodustavad peamiselt Politseiparki ääristavad lehtpuud ning pargis kasvavad lehtpõõsahekid. Linnaraamatukogu Kompanii tn poolse sissepääsu juures paiknevad mõned okaspuud ja lehtpõõsad, Vabaduse pst äärde jääb pärnaallee.

Absoluutkõrgused jäävad planeeritaval alal vahemikku 34,41-36,55 m, maapind langeb laugelt Emajõe suunas.

Olemasolevatest tehovõrkudest paiknevad maa-alal elektri- ja sidekaablid, vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorud ning gaasi- ja kaugküttetorud. Kompanii tn 5 hoone Magistri tänava poolsesse ossa jääb „Raamatu“ 10/0,4 kV trafoalajaam (nr 162). Planeeringuala vahetus läheduses, ajaloolises bensiinijaama hoones, paikneb Kivisilla 0,4 kV alajaam.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartu vanalinnas, mille hoonestusele on valdavalt omane klassitsistlik arhitektuur. Hoonetes on vanalinnale iseloomulikult põimunud meelelahutus-, toitlustus-, kultuuri-, sotsiaal- jm asutused ning elamispinnad. Kontaktvööndisse jäävad peamiselt 3-4- korruselised kivimajad, leidub ka 1- ja 2-korruselisi hooneid.



Foto 11 ja 12: Vaated kontaktvööndis paiknevatele Munga ja Kүүtri tn-le.

Planeeritavast alast ida suunda jääb Emajõgi, mis on elupaigaks III kategooria kaitsealusele liigile (laiujurile - *Dytiscus latissimus*).

Emajõe idapoolsel kaldal asuvast Ülejõe pargist ning Kaarsillalt on planeeritav ala suhteliselt hästi vaadeldav.



Foto 13 ja 14: Vaated planeeringualale Kaarsillalt ning Ülejõe pargist.

Kontaktvööndis on nii ühe- kui kahe-suunalisi tänavaid ja suuremaid jalakäijate alasid: Raekoja plats, Kүүni tänav. Jalakäijate peamised liikumissuunad on toodud *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaardil* (vt kaart nr 3).



Foto 15 ja 16: Vaated Küüni tn-le ja Raekoja platsile.

Tartu linna üldplaneeringule vastavalt on planeeringualasse jääva Vabaduse pst, Gildi ja Magistri tänavate ning Raekoja platsi vahele jääva ala juhtfunktsiooniks määratud kuni 4-korruseliste hoonetega muu ühiskondlike hoonete maa, Politseipargi ma-ala juhtfunktsiooniks üldkasutatavate haljasalade maa.

Lähipiirkonna maakasutusest, hoonestusest, korruselisusest ning seotusest rohealadega annab ülevaate *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste kaart* (vt kaart nr 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi jääb planeeritav ala kaugküttepiirkonda.

4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga nähakse ette olemasoleva 10 338 m² suuruse Vabaduse pst 3T // 6 kinnistu jagamine kaheks krundiks positsioonidega nr 1 ja 2. Teisi planeeringuga käsitletavaid krundipiire ei muudeta.

Olemasolevate ja planeeritud kruntide säilitatavad ja muudetavad maakasutuse sihtotstarbed ning lubatud ehitiste kasutamise sihtotstarbed on näidatud *Põhikaardil* tabelis *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded* (vt kaart nr 4). Sihtotstarbed on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” alusel.

5 Krundi ehitusõigus

Käesolev detailplaneering annab hoonestusõiguse planeeritud krundile positsiooniga nr 1 ning olemasolevatele Magistri 1T ning Kompanii tn 3,5 kinnistutele. Nimetatud kruntidele planeeritud hoonestusalade suurus kokku on 3 978 m².

Ehitiste kasutamise otstarve on määratud lähtuvalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusest nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

Andmed planeeritavate kruntide ehitusõiguse kohta on esitatud *Põhikaardil* asuvas tabelis *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded* (vt kaart nr 4).

6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Krundi hoonestusala planeerimisel on lähtutud krundipiirist, seadustest tulenevatest piirangutest, olemasolevast teedevõrgust ning muinsuskaitse eritingimustest.

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, peab uue ehitise planeering tagama ajalooliste hoonete fassaadide hea vaadeldavuse.

Võttes arvesse muinsuskaitse eritingimustes toodud nõudeid, on rajatava raamatukogu ja muuseumi ühishoone ning alajaamahoone (Vabaduse pst 4) vaheliseks kauguseks planeeringu järgi 10 m ning uue hoone ja olemasolevate raamatukogu ja kunstimuuseumi hoonete vahele jääva tänava laiuseks 12 m.

Planeeritud hoonestusala ja olemasoleva hoonestuse ühendamisel on hõlmatud kogu 1978. aastal ehitatud hoone Vabaduse pst poolset fassaadi. Magistri tn-lt üle ulatava hooneosa alla on vähemalt esimese korruse ulatuses planeeritud 12 m laiune jalakäijate tunnel, mis tagab Magistri tänava vabalt läbitavuse Gildi tänavalt kuni Raekoja platsini.

Planeering näeb ette hoonestusala Kompanii tn 3, 5 kinnistule Kompanii tänava poolsel küljel paikneva väikese eesõue täisehitamiseks. Muinsuskaitse eritingimuste kohaselt on lubatud mainitud eesõu tänavajoonega tasa ehitada.

Planeeritud hoonestusalad on näidatud planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Arvestades muinsuskaitse eritingimusi, on Magistri tn planeeritud 12 m laiuse jalakäijate tänavana Gildi tn-st kuni Raekoja platsini. Olemasolev ja planeeritud hoone tuleb omavahel ühendada nii, et vähemalt esimese korruse ulatuses jääks vaba läbipääs ka tänavapuhastustehnikale. Veoautode ja muude teenindavate autode juurdepääs Magistri tänavale on ette nähtud Vabaduse pst-lt. Autode juurdepääsud Raekoja plats 20 ja Vabaduse pst 4 kinnistutele on samuti ette nähtud Vabaduse pst-lt Magistri tn kaudu. Sõiduautode juurdepääs Magistri tn-le ja Raekoja plats 20 ning Vabaduse pst 4 kinnistutele tuleb reguleerida vastavate liiklusmärkide / lubadega. Juurdepääsuala mainitud kruntidele on näidatud graafiliselt *Põhikaardil* (vt joonis nr 4).

Olemasolev Linnaraamatkogu peasissepääs asub Kompanii tänaval. Sissepääs kavandatud hoonele on ette nähtud Magistri tänavalt (vt *Põhikaart*, kaart nr 4). Põhjendatud arhitektuurse terviklahenduse korral võivad jalakäijate juurdepääsualad olla lahendatud erinevalt *Põhikaardil* toodust. Jalakäijate juurdepääs on lubatav ka Vabaduse pst poolt juhul, kui projekteeritakse läbi maja kulgev fuajee.

PARKIMISKOHTADE ARVUTUS			
Ehitis	Parkimisnormatiiv vastavalt	Suletud brutopind (m ²) / korterite arv	Parkimiskohtade arv
Olemasolevad Tartu Linnaraamatukogu ja Kunstimuuseumi hooned	näitus, muuseum, raamatukogu (1 parkimiskoht / 400 m ²)*	7 566	19
Planeeritud Tartu Linnaraamatukogu ja Kunstimuuseumi ühishoone		8483	21

Kompanii 3/5 eesõu täisehitus		1400	4
Kokku		17 449	44

* Vastavalt EVS 843:2003 tabelis 10.1 - Eesti linnade ehitiste parkimismormatiivid

Olemasolevate ja planeeritud raamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoone parkimine on lahendatud kruntidel Pos 1 ning Magistri tänav 1T maa-aluse 54-kohalise parkla näol. Juurdepääs planeeritud parklasse on kavandatud Gildi tänavalt. Planeeritud maa-alune parkla on osaliselt kavandatud avaliku kasutusega parklaks.

Tänavate ja teede maa-alad, liiklus ja parkimine on korraldatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrusele nr 55 „Tee projekteerimise normid ja nõuded“.

Liiklus- ja parkimislahendus on kajastatud graafiliselt *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Linnaraamatukogu Kompanii tn poolse hooviosa täisehitamise korral tuleb seal asuv 12- kohaline jalgrattaparkla teisaldada, Politseipargi nurgas asuv parkla on ette nähtud säilitada. EVS 843:2003 järgi on jalgrataste parkimiskohtade vajadus raamatukogu puhul 15-40 kohta ning muuseumi puhul 5-20 kohta. Planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4) on näidatud teisaldatava / suurendatava (kokku 20 parkimiskohta) jalgrattaparkla tinglik asukoht. Vajadusel on antud asukohas võimalik jalgrattakohti suurendada. Jalgrattaparkla täpne paiknemine tuleb täpsemalt lahendada hooneprojekti raames.

8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritaval alal paikneva Politseipargi haljastus ja arhitektuurne kontseptsioon on ette nähtud säilitada olemasolevana. Kompanii tn 3, 5 kinnistul asuvad kaks okaspuud ja mõned põõsad võib väikese eesõue täisehitamise korral likvideerida.

Enne ehituse algust istutatakse (ehitusettevõtja poolt) praegune parklahajastus ümber teistele linna haljasaladele linna haljastusteenistuse poolt näidatud kohtadesse.

Keelatud on juhtida sademeveett naaberkinnistutele. Maapinna vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

9 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised tuleohutuskujud on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruse nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded” alusel, milles on kehtestatud hoonete minimaalseks omavaheliseks kauguseks 8 m.

Planeeritavate hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP1. Tulepüsivusklass määratakse olenevalt hoonete korruselisusest ning kõrgusest vastavalt kehtivatele seadustele ning normatiivdokumentidele.

10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ning vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamiseks on vajadus läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs

Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus puudub. Hoonestamise ja heakorrastamisega peab olema tagatud, et sademevesi ei voolaks naaberkruntidele, vaid juhitaks selleks ettenähtud sademevee torustikku.

Olmejäätmed tuleb ladustada vastavatesse suletavatesse prügikonteinerisse. Taaskasutatavate jäätmete kogumine tuleb lahendada liikide kaupa, juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete kogumine on ette nähtud lahendada hoonesiseselt. Selleks tuleb hoone arhitektuurse osana kavandada jäätmete kogumise ruum hoone esimesele korrusele. Prügiautole peab olema tagatud vaba töötsoon, mis tuleb hoida puhas lumest ja jääst, et võimaldada laadimistöode teostamist. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Planeeritud maa-alune parkla tuleb vajadusel varustada liiva-õlipüüduriga.

11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Planeeritud kruntide ehitusõigus ja olulisemad arhitektuurinõuded on näidatud *Põhikaardil* esitatud tabelis *Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded* (vt kaart nr 4). Hoonete suurimad lubatud kõrgused on skemaatiliselt näidatud *Põhikaardil*.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeritud hoone parima lahenduse leidmiseks vajalik korraldada arhitektuurivõistlus (uue hoone arhitektuurikonkursi žüriisse peab kuuluma vähemalt üks Muinsuskaitseameti esindaja).

Hoonete ühendamise korral peab arhitektuurikonkurss lisaks uuele hoonele hõlmama ka kogu Gildi tn nurka raamatukogu 1978. aastal ehitatud hoone osas, tagamaks arhitektuuriline ühtsus.

Kõik planeeritud hoone tehnilised mahud (ka ventilatsiooniseadmed) peavad jääma hoone põhimahu sisse.

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada Tartu linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Planeeringu rakendamiseks tuleb kogu rajatava ehitise alusel maa-alal läbi viia arheoloogilised ja hüdrogeoloogilised uuringud.

Planeeritud linnaraamatukogu ja kunstimuseumi ühishoone projekteerimisel tuleb lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.

Projekteeritav hoone peab mahult ja arhitektuuriliselt sobima vanalinna väljakujunenud miljõesse ning selle fassaadidel tuleb kasutada esinduslikke ajas kestvaid materjale, mis sobivad ajaloolisesse konteksti.

12 Servituutide vajaduse määramine

Kavandatava raamatukogu ja kunstimuseumi ühishoone püstitamiseks on seatud üleehitamise servituut Magistri tn 1T kinnistule.

13 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002:

Ehitusprojektiga tagada nii hoone kui krundi piisav vaadeldavus ja valgustatus;

Juurdepääsud ja liikumisteed näha ette selgelt eristatavad;

Vältida juurdepääse vähevalgustatud, varjatud või raskesti valvatavatest kohtadest;

Lua erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Krundi omanikul on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada järgnevaga:

Jälgitavus (videovalve);

Piiratud juurdepääs võõrastele;

Välisviimistluses kasutada atraktiivseid materjale, värve;

Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, prügikastid, märgid);

Üldkasutatavate alade korrashoid.

14 Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi arenduse, sh ehitusloa väljastamise eelduseks on tehnouhenduste olemasolu krundi piiril ning krundisiseste tehnolahendusprojektide koostamine ja kooskõlastamine tehnovõrkude haldajate ning omavalitsusega.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik või volitatud esindaja. Planeeritud kruntidega seotud infrastruktuuri - haljastuse,

Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega
piirneva ala detailplaneering
Töö nr 10-08

krundile juurdepääsud ning tehnovõrgud krundi piires realiseerib igakordne
krundi omanik.

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

B - Koostöö ning kooskõlastused

Nr:	Kooskõlastav ametkond	Kuupäev	Ametinimi ja nimi	Asukoht	Märkused
1	Muinsuskaitseamet				
2	Lõuna-Eesti Päästkeskus				

Tabel 2: Kooskõlastuste koondtabel

Nr:	Protsessi kaasatud füüsiline/juriidiline isik	Planeeringu läbivaatamise kuupäev	Nimi	Märkused
1	Eesti Energia AS			
2	Elion Ettevõtted AS			
3	Tartu Veevärk AS			
4	Eesti Gaas AS			
5	Tartu Keskkatlamaja AS			

Tabel 3: Koostöö koondtabel

Koostöö ning kooskõlastused

C - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:5 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

**Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi
funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2 000**

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500

Kaart 5: Vaated