

**Töö nr:** 46DP08  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Huvitatud isik:** Teater "Vanemuine"

---

---

## **Vanemuise tn 6 krundi DETAILPLANEERING**

---

---

Esimene köide – planeering

Planeeringute juht

/Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-planeerija

/Karl Hansson/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1	<i>Arvestamisele kuuluvad materjalid .....</i>	<i>3</i>
2.2	<i>Kirjavahetus .....</i>	<i>3</i>
3	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	3
3.1	<i>Alusplaan .....</i>	<i>3</i>
3.2	<i>Olemasoleva olukorra iseloomustus .....</i>	<i>3</i>
3.3	<i>Planeeringuala linnaehituslikud seosed.....</i>	<i>4</i>
3.4	<i>Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....</i>	<i>4</i>
3.5	<i>Krundi ehitusõigus .....</i>	<i>4</i>
3.6	<i>Arhitektuurinõuded ehitistele .....</i>	<i>5</i>
3.7	<i>Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....</i>	<i>5</i>
3.8	<i>Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....</i>	<i>6</i>
3.9	<i>Ehitistevahelised kujad .....</i>	<i>6</i>
3.10	<i>Tehnovõrgud ja rajatised.....</i>	<i>6</i>
3.11	<i>Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....</i>	<i>8</i>
3.12	<i>Servituutide ja naabrusõiguste seadmise vajadus.....</i>	<i>9</i>
3.13	<i>Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....</i>	<i>9</i>
3.14	<i>Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....</i>	<i>9</i>
3.15	<i>Planeeringu rakendamise võimalused .....</i>	<i>9</i>
<b>B</b>	<b>KAARDID.....</b>	<b>10</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000.....	11
2	LINNAEHITUSLIKUD SEOSED M 1:2000 .....	12
3	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	13
4	PLANEERINGU PÕHIKAART M 1:500 .....	14
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	15
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500 .....	16
<b>C</b>	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....</b>	<b>17</b>
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	17
2	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	18

## A S E L E T U S K I R I

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas kesklinna linnaosas krunti Vanemuise tn 6, kus asub olemasolev Vanemuise teater-kontserdimaja. Planeeritava krundi suurus on 18 705m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärk on krundile ehitusõiguse määramine ärihoone projekteerimiseks ja püstitamiseks W.Struve tänava äärde ning krundi Riia tn poolsesse osasse osaliselt maa-aluse hoone rajamine koos kuni 10m kõrguse saaliga.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

#### 2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 1. juuli 2008. a korraldus nr 773 detailplaneeringu algatamise ja läteseisukohtade kinnitamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid:

- *Tartu linna üldplaneering*, Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125.
- *Tartu linna ehitusmäärus*, Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määrus nr 40;
- *Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded*, Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisa 5.

#### 2.2 Kirjavahetus

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub planeeringu lisades.

### 3 Planeerimise lahendus

#### 3.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ GPK Partnerid poolt septembris 2008.a koostatud aktualiseeritud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr: G-334-08.

#### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Vanemuise tn 6 krunti. Krundi praegune kasutamise sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa, krundi suurus on 18 705m<sup>2</sup>. Planeeringuala piirneb Vanemuise, W.Struve, Ülikooli ning Riia tänavatega.

Krundil asub teater „Vanemuine“ teatri- ja kontserdimaja. Vanemuise tänava ääres paikneb hoone tänavajoonel. Sissepääsud hoonesse on kõigilt külgedelt. Hoone eri osad on ühe- kuni viiekorruselised. Krundi idaosa moodustab nõlval asuv haljasala kus asub ka E. Tubina mälestussammas ning selle juurde kuuluv plats. Krundi läänepoolses osas on hooviala ning väiksem haljasala.

Kõrghaljastuse moodustavad krundi Ülikooli ja Riia tn poolses osas mõnest puust koosnevad puudegrupid ning W.Struve tn ääres puuderida. Peamised puuliigid on lehis, tamm, pärn ja kuusk.

Krundi reljeef on varieeruv ning seda on liigendatud tugimüüridega ja terrassidega. Reljeef langeb ida suunas Emajõe poole. Pinnakõrguste suurim vahe on ca 14 meetrit.

Tehnovõrkudest asuvad tänavatel reoveekanaliseerimise, sajuveekanaliseerimise, telekommunikatsiooni, elektri, gaasi, kaugkütte, tänavavalgustuse ning ühisveevärgi võrgud.

### 3.3 Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas Vanemuise, Riia, Struve ja Ülikooli tänavate vahelises kvartalis. Vanemuise, Struve ja Ülikooli tänavad on üldplaneeringu järgselt jaotustänavad, Riia tänav on põhitänav. Kõik tänavad on kahe-suunalised ning kahepoolse kõnniteega.

Kuna planeeritav ala asub keskkonnas, on lähipiirkonna maakasutus mitmekesine. Domineerivad ühiskondlike hoonete maad, haridus- ja teadushoonete maad, teenindusettevõtete maad ning segahoonestusalad peamiselt kortermajade ning teenindusettevõtetele. Lisaks on lähiümbruses pargialasid. Planeeritav Vanemuise 6 krunt asub üldplaneeringu järgselt ühiskondlike hoonete maal.

Piirkonna kruntide suurus ning jaotus on väga erinev ning ebakorrapärane. Hooned asuvad ühtsel ehitusjoonel tänavapoolsel krundipiiril. Struve tänav pool on ka hoovimaju. Korruselisus on valdavalt 2...5. Katusetüüp on peamiselt madal viilkatus või lamekatus. Välisviimistlusmaterjalidest on kasutatud peamiselt krohvi ja tellist - domineeriv on krohvitud ja värvitud välisviimistlus.

Läheduses asuv hoone aadressil Vanemuise 19 on riiklik arhitektuurimälestis (vt kaart 2). Planeeritav ala asub arheoloogilises miljööpiirkonnas.

Sõidukite juurdepääsud planeeringualale on W.Struve ning Vanemuise tänavatelt, väljasõit ka Riia tänavale.

### 3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasolevaid krundipiire ei muudeta.

### 3.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud kaardil 4. Krundile Vanemuise tn 6 on lubatud ehitada ehitusaluse pindalaga piiritletud mahus kaks uut hooneosa. Olemasolev teatri- ja kontserdimaja on planeeritud säilitada, rekonstrueerida võib kaardil 4 näidatud hooneosi.

W.Struve tn äärde on lubatud ehitada tänavapoolsel krundipiirist 10 m kaugusele 13 m laiune kuni 4-korruselise (vt kaart 4) ning edasi kuni olemasoleva hooneni kuni 2-korruselise osaliselt ärisihtotstarbeline hoone, millel on lisaks üks maa-alune ja üks osaliselt maa-alune parkimiskorras. W.Struve tn äärne esimene korrus peab olema täies ulatuses avalikkusele suunatud äriefunktsiooniga.

Krundi Riia tn poolsesse osasse on kavandatud olemasoleva nõlva sisse osaliselt maa-alune ning osaliselt maapealne hoonestusala, kuhu on kavandatud ehitada ca 300-kohaline saal, hoonestusala maa-alune osa võib ulatuda kuni 10 m allapoole lubatud katuse absoluutkõrgusest, mis ei tohi ületada praegust maapinnakõrgust ning peab jääma allapoole Riia 3 hoone elukorruste akende alumise serva tasapinda

Krundi lõunaserva on planeeritud hoonestusala uue alajaama ehitamiseks.

Olemasoleva teatrihoone põhjaosas asuva terrassi alla on näidatud võimaliku 0-korruse tasandile rajatava korruse asukoht, et luua maa-alune ühendus kontserdi- ja teatrimaja vahel.

Vastavalt insolatsioonianalüüsile (vt planeeringu lisad) on planeeritud hoonemahtude korral tagatud naaberhoonete normidekohane insolatsioon.

### 3.6 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded uushoonestusele on esitatud kaardil 4. Olemasolevad hooned on kavandatud säilitada. Eemaldada ja rekonstrueerida võib treppe ja muid hoone eenduvaid osi, mis jäävad uute planeeritud hoonestusalade alale või on uute hoonestusaladega selliselt seotud, et hooneosade rekonstrueerimine on vajalik.

Hoonestusala 3 katus tuleb lahendada haljaskatusena või muul moel esteetiliselt ja piirkonda sobivalt. Soovitav on säilitada murunõlv olemasoleval kujul. Hoonestusalale on kavandatud ehitada multifunktsionaalne black-box teatri saal; muusikakollektiivide saal, noorteala – noortelava koos fonoteegi, raamatukogu jm asjakohasega; hajumispiinnale Vanemuise muuseum interaktiivse püsiekspositsiooniga; dekoratsiooniladu.

Hoone prima arhitektuurse lahenduse saamiseks tuleb korraldada avalik või vähemalt kolme tunnustatud arhitektuuribüroo osavõtul arhitektuurivõistlus. Arhitektuurne ehitusprojekt tuleb linnaarhitektiga kooskõlastada eskiisi staadiumis.

Maa-aluse parkla ventilatsiooniviigud tuleb suunata hoonestusala 1 rajatava hoone katusele. Hoonestusala 3 tehnoseadmed ei tohi ulatuda kõrgemale katusetasapinnast, ventilatsiooniviigud ei tohi avaneda KÜ Riia 3 akende läheduses.

### 3.7 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Krundile on sõidukite juurdepääsud Vanemuise ja Struve tänavalt. Olemasoleva teatrihoone parkimine toimub Vanemuise tn vastaspoolel asuvas parklas (45 kohta), krundi Ülikooli tn poolses servas asuvas parklas (8 kohta), krundi keskosas asuvas parklas (26 kohta) ning hoone loodepoolse nurga juures asuvas parklas (10 kohta). Parkimine on lubatud ka Struve tänaval ning osaliselt Vanemuise tänaval. Vanemuise tn ääres tuleb omavolilise kõnniteele parkimise takistamiseks paigaldada tõkked, piirded vms enne ehitusloa väljastamist või määrata ehitusprojektiga. Ülikooli tn ääres on ka kolm parkimiskohta bussidele. Hoonestusala 1 ja 2 alla on kahele keldrikorrusele planeeritud autoparkla kokku 64 parkimiskohaga. Ülemisele parkimiskorrusele pääseb Struve tn kaudu hoone lõunaküljest. Alumisele parkimiskorrusele pääseb Vanemuise tn kaudu hoone põhjapoolsest küljest.

Normeeritud parkimiskohtade arv krundil (esitatud tabelis 1) on arvutatud vastavalt linnatänavate projekteerimismõõtmekohadele: äri- ja büroopinnal 1 parkimiskoht 140 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta, teatrihoonetel 1 parkimiskoht 20-le istekohale. Planeeritava krundi parkimisvajadus on tagatud parkimiskorrustele kavandatud parkimiskohtade, krundil olemasolevate parkimiskohtade ning planeeringualaga piirnevatel tänavatel (s.h. Vanemuise tn vastaspoolel asuv parkla) asuvate parkimiskohtadega. Parkimiskohti on võimalik lisaks rajada ka hoonestusala 3 katusele. Vanemuise ja W.Struve tänava liikluskorralduse projekteerimisel tuleb arvestada OÜ Liiklusbüroo poolt koostatud tööga *Vanemuise tn 6 krundi detailplaneeringu realiseerimise liikluskorralduslik mõju ja ettepanekud liikluskorralduse muutmiseks* (töö nr 903/22-S) (vt planeeringu lisad).

Tabel 1

<b>Parkimine</b>			
<i>krundi aadress</i>	<i>suletud brutopind (äri ja büroo)</i>	<i>normeeritud suurim parkimiskohtade arv</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
	3738	27	
Vanemuise tn 6	<i>istekohtade arv</i>		110
	ca 1900	95	

### 3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhikaardil on näidatud säilitatav, eemaldatav ja planeeritud kõrghaljastus. Säilitada tuleb kõik puud, mis ei jää planeeritud hoonestusalasse, hoonestusalale liiga lähedale või planeeritud teede ja parklate kohale. Täiendava haljastuse rajamiseks tuleb koos hoone projektiga koostada haljastusprojekt. Kompenseerida tuleb haljastus, mis likvideeritakse Riia tn poolse kavandatud juurdeehitusega.

W. Struve tn äärde kavandatava hoone sissekäigud koos hooneesise hajutusalaaga tuleb katta sobiva kõvakattega kombineeritult muruga. W. Struve tn ääres tuleb tagada olemasolevate puude säilimine, puutüvede ümber tuleb maapinnale paigaldada kaitsvad restid, mis lasevad läbi õhku ja sademeid. Projekteerimisel tuleb planeeringualale ette näha jalgrattahoijajad, mis peavad olema sellised, mis võimaldavad jalgratta kinnitamise raamist, mitte esi- või tagarattast.

### 3.9 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritud hoone vähimaks tuleohutusklassiks on tulekindel (TP1). Hoonestusala 3 osale, mis ulatub Riia 3 asuvale hoonele lähemal kui 8m, tuleb rajada tulemüür.

### 3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

#### 3.10.1 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tehnovõrkudest asuvad planeeritaval krundil madalpinge ja kõrgepinge elektrikaablid, alajaam, telekommunikatsioonikaablid, vee-, reoveekanaliseerimise-, gaasi- ja kaugkütetorustikud ning tänavavalgustusmastid. Vanemuise tänaval asuvad reovee- ja sajuveekanaliseerimise, telekommunikatsioonide, elektri madal- ja kõrgepinge, gaasi, kaugkütte ning ühisveevärgi võrgud ja tänavavalgustusmastid. W.Struve tänaval asuvad reoveekanaliseerimise, telekommunikatsioonide, elektri madal- ja kõrgepinge, gaasi, kaugkütte ning ühisveevärgi võrgud ja tänavavalgustusmastid. Riia tänaval asuvad reoveekanaliseerimise, telekommunikatsioonide, elektri madalpinge, gaasi, ning ühisveevärgi võrgud ja tänavavalgustusmastid.

#### 3.10.2 Veevarustus

Planeeritud juurdeehitused tuleb veega varustada kinnistu olemasoleva veetorustiku ja veemõõdusõlmede kaudu. Kuna W.Struve tn poolne olemasolev veeühendus jääb kavandatava hoonestusala alla, tuleb rajada W.Struve tänav torustikust või Riia tn torustikust uus ühendus. Teine võimalus on kogu kinnistu veega varustada Vanemuise tn torustikust olemasoleva veeühenduse kaudu ning W.Struve tänav ühendus täielikult likvideerida. Sobiv lahendus tuleb valida projekteerimise käigus.

Olemasolev kinnistu W.Struve tänav poolses osas asuv tuletõrjevee reservuaar jääb planeeritava hoonestusala kohale ning tuleb likvideerida. Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud uue minimaalselt 220m<sup>3</sup> mahutavusega maa-aluse veemahuti asukoht Vanemuise tänav äärde ning hüdrandi asukoht W.Struve tänavale. Olemasolevad lähimad hüdrandid asuvad Vanemuise, Riia,

Kalevi ning Ülikooli tänavatel. Olemasoleva veemahutiga ühendatud kustutussüsteem tuleb mahuti likvideerimise korral ühendada uue mahutiga.

### 3.10.3 Kanalisatsioon ja sajuvesi

Kinnistu reovesi on planeeritud suunata Vanemuise, Riia ja W.Struve tänavatel asuvasse olemasolevasse kanalisatsioonitorustikesse. Planeeritud hoonestusaladele jäävad torustikud tuleb likvideerida ning juhtida väljaspool planeeringuala asuvasse torustikesse. Projekteerimisel tuleb ette näha amortiseerunud (betoon- ja keraamiliste) torustike rekonstrueerimine. Kinnistul asuv septik tuleb likvideerida.

Tartu linna üldplaneering näeb ette lahkvoolse kanalisatsioonisüsteemi rajamise Tartu linna tänavatele. Sajuvee eesvooluks on Emajõgi. Planeeritava Vanemuise 6 krundiga piirnevatest tänavatest asub väljaehitatud sajuveetorustik Vanemuise tänaval, millest on otsakorgiga lõpetatud ühendused Vanemuise 6 krundile. Nimetatud Vanemuise tn torustik on planeeritud krundi sajuvee eesvooluks. Käesoleval ajal on projekteeritud, kuid välja ehitamata Vanemuise tn sajuveetorustiku Ülikooli ja Kүүini tänava vaheline lõik. Sajuvee kanaliseerimise eelduseks on nimetatud torulõigu valmishitamine. Läbi hoonestusala 3 on planeeritud sajuveetoru, mis suunab W. Struve tn poolt koguneva sajuvee Vanemuise tn sajuveekanalisatsiooni. Maapinna kallete tõttu ei ole võimalik sajuveetorustikku planeerida W. Struve tänava koridori. Samuti ei ole võimalik sajuveetorustikku viia läbi planeeritava krundi selliselt, et see ei läbiks olemasolevaid või kavandatavaid hooneid. Viimaste puhul on uu toru hoone mahtu ärapaigutamine lihtsam, kui sellega arvestatakse juba projekteerimise käigus. Juhul kui hoonestusala 3 ei hoonestata kogu planeeritud hoonestusala ulatuses, siis tuleb torustik rajada hoone kõrvalt. Sobiv tehniline lahendus läbi hoone minevale sajuveetorule tuleb leida projekteerimisel.

Tartu linna üldplaneering näeb ette sajuveekanalisatsiooni rajamise ka Riia ja W. Struve tänavale. Tehnovõrkude kaardil (vt kaart 6) on näidatud perspektiivse sajuveetorustiku asukoht ka nendel tänavatel. W. Struve ja Riia tn torustiku väljaehitamise korral võib vajadusel kinnistu sajuvett juhtida ka sellesse torustikku. Kõik olemasolevad olmekanalisaatsiooniga ühendatud restkaevud tuleb sajuveetorustiku külge ümber ühendada. Parklatelt koguneva sajuvee puhastamiseks on planeeritud õlipüüdurid. Saju- ja dreanaaživee juhtimine olmekanalisaatsioonitorustikku on keelatud.

### 3.10.4 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Käesoleval ajal asub planeeritaval krundil teatrihoone W.Struve tn poolses tiivas alajaam. Kuna olemasolev alajaam asub planeeritava juurdeehituse alal, tuleb see eeldatavalt likvideerida. Elektrivarustuseks on planeeritud krundi lõunapoolsesse serva uue komplektalajaama (HEKA 2SB) trafodega 2x1600 kVA asukoht (hoonestusala 5). Praegusel hetkel planeeritava alajaama kohal asuv ehitus tuleb likvideerida. Alajaamale peab olema ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaama ümber on 2m laiune kaitsevöönd. Planeeritud alajaama toide on ette nähtud olemasoleva kioskalajaama „Vanemuine“ 10 kV toitekaablite baasil. 10 kV kaablitele on ette nähtud alajaamast kuni Vanemuise tänavani uus trass W.Struve tänava kaudu. Projekteerimisel on sobiva lahenduse leidmisel ja kokkuleppel võrguvaldajaga (AS Eesti Energia) võimalik ka olemasoleva alajaama säilitamine.

Planeeritava hoone elektrivarustus on kavandatud uue alajaama 0,4 kV jaotlast maakaablitega. Likvideeritavad teiste tarbijate kaablid on samuti planeeritud ühendada uue alajaamaga. Planeeritavat hoonestusala läbivad kaks madalpingekaablit, mis on kavandatud ümber tõsta hoonestusala väliselt.

Planeeritud hoonestusaladest välja jäävad olemasolevad tänavavalgustusmastid on kavandatud säilitada. Võimalik hoovide täiendav valgustus tuleb lahendada projekteerimisel stiililiselt hoonestusega kokkusobivalt. Valgustuskaabel on planeeritud läbi hoonestusala 3, sest vastasel

korral tuleb kaabel viia ebamõistlikult suure ringiga ümber olemasolevate ja kavandatud hoonete. Juhul kui saavutatakse kokkulepe Riia 3 krundi omanikega, võib kaabli paigutada ka nimetatud krundile. Juhul kui hoonestusala 3 ei hoonestata kogu planeeritud hoonestusala ulatuses, tuleb valgustuskaabel paigaldada hoone kõrvale. Sobiv lahendus läbi hoone minevale kaablile tuleb leida projekteerimisel.

### 3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeritav ala kuulub kaugkütte piirkonda. Krundi W.Struve tn poolses osas asuv olemasolev kaugküttetorustik jääb planeeritud hoonestusala alla ning tuleb likvideerida. Uus kaugküttetorustik on planeeritud rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna W.Struve tänavale. Ühenduskoht magistraaltorustikuga asub W.Struve 3 kinnistul või Vanemuise tänaval. Planeeritava hoone soojavarustus säilib Vanemuise tn torustikust. Planeeringuga on näidatud uued kaugküttetorustike ühenduskohad W.Struve 5, 8A, Riia 3 ja Riia 5 hoonetele. Riia 3 kaugküttetoru sisend hoonesse võib jääda olemasolevasse asukohta või tehnoõrkude kaardil näidatud uude asukohta soojasõlme juures. Täpsed torustike asukohad tuleb määrata projekteerimisel.

Planeeritava hoone gaasivarustus on võimalik olemasolevatest Vanemuise ja W.Struve tänavatel asuvatest gaasitorustikest. W.Struve tänaval asuvad kaks gaasitorustikku on planeeritud asendada ühe toruga.

### 3.10.6 Telekommunikatsioonivarustus

Telekommunikatsioonivarustus on planeeritud W.Struve tänaval asuvast telekommunikatsioonikaablist. Olemasolev telekommunikatsioonikaabel jääb W.Struve tänava poolse sissesõidutee alale ning on kavandatud asendada või ümber tõsta tee kõrval asuva haljasala kaudu. Olemasolev ühendus Vanemuise tänavalt säilib.

### 3.10.7 Tehnoõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnoõrgud.

**Tabel 2**

#### **Tehnoõrkude koondtabel**

<i>Tehnoõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
Veetoru	5m	15m
Kanaliseerimisitoru	8m	60m
Telekommunikatsioon	10m	70m
Madalpinge elektrikaabel	40m	180m
Kõrgepinge elektrikaabel	145m	190m
Gaasitoru	6m	150m
Sajuveekanaliseerimise toru	235m*	535m
Kaugküttetoru	155m	315m

\*Pikkus planeeringuala ulatuses

### 3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega pinnalt ja parklalt tuleb sajuvesi koguda ja juhtida sajuveekanaliseerimise, mitte lasta voolata naaberkruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.



### 3.12 Servituutide ja naabusõiguste seadmise vajadus

Planeeritavat krundi läbivatele telekommunikatsiooni, kanalisatsiooni, kaugkütte ja elektri võrkudele tuleb seada liiniservituut või isiklik kasutusõigus võrguvaldajate kasuks (vt kaardid 5 ja 6). W.Struve tn poolsele juurdepääsuteele tuleb seada teeservituut W.Struve 8A krundile ning planeeritud alajaamale juurdepääsuks (vt kaardid 4 ja 5). W.Struve 3, W.Struve 8A ning Riia tn 5A kinnistuid läbivate uute kaugküttetorustike projekteerimisel tuleb torustikele määrata liiniservituut või isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks.

### 3.13 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### 3.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi omanikul hüvitada koheselt.

### 3.15 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Enne ehitustööde algust tuleb läbi viia ehitustehniline ekspertiis andmaks hinnangut naaberhoonete seisukorrale.

**B KAARDID**

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:2000</b>
<b>3</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu põhikaart</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Planeeritud maakasutus</b>	<b>M 1:500</b>
<b>6</b>	<b>Tehnovõrgud</b>	<b>M 1:500</b>

## C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse Inseneritehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kaitsa 26.03.08: joonis 4 Planeeringu põhikaart;
- Vanemuise 42 haldaja Eesti Kirjandusmuuseumi direktor Janika Kronberg 25.03.08: eraldi kooskõlastuslehel lk 19.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- ASi Tartu Veevärk arendusjuht Peeter Pindma 17.02.09: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*
- Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 31.03.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt
- AS Eesti Gaas, Andrus Mulla 19.02.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: kaugkütte piirkond, võimalik gaas gaasipliitidele või tehnoloogiale;
- AS Elion Ettevõtted sideliiniinsener Valdur Lints 19.02.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 31.03.08: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

## **2 Koostöö planeeringu koostamisel**