

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	2
2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	2
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	3
4	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
5	Planeerimise lahendus	4
5.1	Planeeritava ala krundistruktuur	4
5.2	Krundi ehitusõigus	4
5.3	Krundi hoonestusala piiritlemine	5
5.4	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	5
5.5	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
5.6	Ehitistevahelised kujad	6
5.7	Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	6
5.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks	7
5.9	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
5.10	Servituutide vajaduse määramine	8
5.11	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	9
5.12	Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus	9
5.13	Planeeringu rakendamise võimalused	10
6	Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega	10a

### JOONISED JA KAARDID

Joonis 1 - Situatsiooni joonis

Joonis 2 - Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste joonis M 1:5000

Kaart 1 - Olemasolev olukord M 1:500

Kaart 2 - Põhikaart M 1:500

Kaart 3 - Tehnovõrgud M 1:500

Kaart 4 - Maakasutus ja kitsendused M 1:500

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Emajõe Kool. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 12.06.2008. a otsusega nr 373.

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Vabaduse pst 9 krundil asuva õpilaskodu (aadressiga Munga tn 16) laiendamiseks.

Vabaduse pst 9 krundi omanik on Eesti Vabariik.

## 2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid. Olemasolev geodeetiline alusplaan.

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- Sotsiaalministri 14. juuli 2000. a määrus nr 47 " Kooli tervisekaitsenõuded".
- osaühingu Marksi Projekt poolt jaanuaris 2009.a koostatud "Muinsuskaitse eritingimused Vabaduse pst 9 krundi detailplaneeringu koostamiseks".
- Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004.a otsusega nr 265 kehtestatud "Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia tn vahelise ala piirkonna detailplaneering"

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Oü Avek Maa poolt 2008. a detsembris mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 , töö nr. AM-24/2008.

### 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Kesklinna linnaosas Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia tänavate vahelisel maa-alal. Planeeritav ala asub vanalinna muinsuskaitsealal ja kesklinna arheoloogilises miljööpiirkonnas.

Vabaduse pst 9 krundil paiknevad kaks hoonet: Munga tn 16 aadressil asub Vene Gümnaasiumi hoone, mis on riiklik ajaloomälestis ning Vabaduse pst 9 aadressil asub kivihoone, mis on riiklik arhitektuurimälestis. Hooneid kasutab Tartu Emajõe Kool õppehoonetena.

Vabaduse pst 9 krundi hõlmab Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004.a otsusega nr 265 kehtestatud "Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia tn vahelise ala piirkonna detailplaneering", mille alusel on ette nähtud täiendava hoone püstitamise ehitusõigus Vabaduse pst äärde- koolihoone ning alajaama vahelisele alale. Kuna varasemast detailplaneeringust tulenev ehitusõigus on realiseerimata, on see taas kajastatud käesolevas planeeringus.

Vabaduse pst 9 krundi suurus on 6004m<sup>2</sup> ja kruntide sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa.

Tartu Emajõe Kooli hoonete kasutajate sõidukite parkimine toimub krundil ebakorrapäraselt ulatuslikul asfaltkattega alal. Krundil on ulatuslik murukattega ala, millel kasvavad üksikud puud ja põõsad ning korvpallimänguala ja varjualune. Vabaduse pst 9 krundi kasutatakse juurdepääsuna Vabaduse pst 10 krundil asuvale alajaamale.

Juurdepääs Vabaduse pst 9 krundile toimub Vabaduse puisteelt ning Munga tänavalt.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *kaardil 1*.

#### 4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.

Planeeringuala paikneb Kesklinna linnaosas. Planeeritavat ala ümbritsevad Vabaduse pst ja Munga tänavad ning keskaegne linnamüür.

Linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala krundi juhtfunktsiooniks haridus-ja teadusasutuste maa ning lubatud korruselisuseks 3-4. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kujutatud *joonisel 2*.

#### 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

##### 5.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Krundi sihtotstarbe ja piiride muutmist planeering ette ei näe.

##### 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete suurim lubatud kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala.

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhikaardil (*kaart 2*.)

Munga tn 16 õpilaskodu laienduse projekteerimisel tuleb arvestada planeeringu koostamiseks OÜ Marksi Projekt poolt jaanuaris 2009.a koostatud muinsuskaitse eritingimustega .

Planeeritav Munga tn 16 hoone juurdeehitus on maksimaalselt sama kõrgusega kui olemasolev hoone osa ning harmoneerub ümbritsevate ehitiste kõrguse ja ehitusaluse pinnaga.

### 5.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Põhikaardil näidatud uushoonestusalad on seotud olemasolevate ehitistega. Munga tn 16 hoone laienduse hoonestusala määramisel on arvestatud muinuskaitse eritingimusi ning väljakujunenud ümbritsevat olukorda. Põhikaardil (*kaart 2*) tähistatud hoonestusala H1 ehitusõigus on määratud varasema detailplaneeringuga. H1 hoone kõrgus peab olema madalam, kui on Vabaduse pst 9 koolihoone räästa kõrgus. Olemasolevad ehitised on ette nähtud säilitada. Olemasoleva hoone Munga tn 16 laiendamiseks ning uue hoone H1 püstitamiseks ette nähtud hoonestusalad on näidatud põhikaardil (*kaart 2*) uushoonestusaladena.

### 5.4 Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus

Liikluskorralduslikke muudatusi planeeringuga ei kavandata. Planeeringuga nähakse krundil ette parkimiskohad nii sõidukitele kui jalgratastele.

Vastavalt normidele on parkimiskohtade vajadus ühiselamu hoonele 1 parkimiskoht 400 m<sup>2</sup> hoone brutopinna kohta ja põhikooli või gümnaasiumihoonele 1 parkimiskoht 800m<sup>2</sup> hoone brutopinna kohta s.o kokku minimaalselt 9 kohta krundil. Parkimine on lahendatud krundil kahe parklana – Vabaduse pst 9 hoone taguses parklas 9 kohta sõidukitele ja ca 10 kohta jalgratastele ning Munga tn 16 hoone kõrval 5 kohta sõidukitele. Krundi erinevates osades asuvate hoonete vahel on ette nähtud liikumine vaid jalakäijatele.

Vabaduse pst 9 krundi juurdepääsude osas muudatusi ei kavandata ja juurdepääsud säilivad nii Vabaduse puiesteelt kui Munga tänavalt.

Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004.a otsusega nr 265 kehtestatud “Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia tn vahelise ala piirkonna detailplaneeringus” pos 4 tähisega krundi ehitusõiguse realiseerimisel tuleb taotleda projekteerimistingimused.

Projekteerimistingimustes sätestatakse, et nimetatud detailplaneeringu pos 4 krundi juurdepääs lahendatakse pos 5 kaudu.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

### **5.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeringuga on kavandatud likvideerida hoonestusalal H1 asuvad kaks üksikut puud. Krundi Laia tänava poolses küljes asuva parkla piirdehekk on ette nähtud likvideerida.

Hoonete ehitusprojektide koostamisel on vajalik koostada krundi haljastusprojekt, millega lahendatakse muuhulgas uue kõrghaljastuse paiknemine.

Vabaduse pst 9 krundile kavandatakse planeeringuga täiendav piire vaid Lai 39 krundi poolsesse külge.

### **5.6 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" on Vabaduse pst 9 ehitiste minimaalseteks tulepüsivusklassideks TP-1.

### **5.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad**

Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004.a otsusega nr 265 kehtestatud "Vabaduse pst, Munga, Magasini ja Laia tn vahelise ala piirkonna detailplaneeringuga" on ette nähtud Vabaduse pst 9 hoone laiendamine ning Vabaduse pst äärsesse alasse uue hoone (põhikaardil tähistusega H1) püstitamise. Käesoleva detailplaneeringuga Vabaduse pst 9 koolihoone laiendamist ette ei näha. Sidekaabli ja kanalisatsioonitorustiku lahendused on varasemast planeeringust käesolevasse planeeringusse muudatusteta

üle kantud. Tulenevalt AS Tartu Veevärgi poolt väljastatud tehnilistest tingimustest on eelmisest detailplaneeringust erinevaks muudetud Vabaduse pst äärse uue hoone veetorustik ja on planeeritud sademeveetorustik krundilt sademevee ära juhtimiseks. Samuti on muudetud krundile eelmise planeeringuga ette nähtud kaugkütte torustiku paiknemist vatavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt antud juhistele.

Munga tn 16 hoone võrguühendusi kavandatav juurdeehitus ei muuda. Elektrivarustuse võimsuse suurendamise vajadus selgub ehitusliku projekteerimise etpais. Hoone juurdeehituse projekteerimisel võib tekkida vajadus ümber tõsta ehitusalale jääv kanalisatsioonitorustik ja hoonesse suunduv kaugkütte torustik.

Vabaduse pst 9 krundil asuvate olemasolevate ehitiste võrguühenduste osas muudatusi ei planeerita. Käseoleval ajal hoonetesse suunduvad veetorustikud tuleb vajaduse ilmnemisel rekonstrueerida. Uushoonestualale H1 ei planeerita rajada sademete vett reostavaid ehitisi. Sademevee ära juhtimist eelvoolu torustikku saab alustada pärast AS K&H poolt koostatud töö nr 1719VK07 projektiga kavandatud sademeveetorustiku valmimist. Kuni sademevee torustiku eelvooluvalmimiseni tuleb sademevesi juhtida krundil asuvale ulatuslikule haljasalale ja seal immutada.

Sademevete valgumine haljasalale tuleb lahendada ehitusprojektides vertikaalplaneerimisega. Munga 16 hoone laiendatakse kõvakattega alale, mistõttu vett mitteimavat pinda juurde ei teki.

Vabaduse pst 9 krundi hoonete ja teede valgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektide koostamisel tervikliku lahendusega. Krundi läbiva jalakäijate tee valgustamiseks on planeeritud piki teed välisvalgustuse kaabelliin Vabaduse puiesteel ja Munga tänavatel asuvatest tänavavalgustuspostidest.

### **5.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritud alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte ega kaitsevööndit nõudvaid

keskkonna seisukohalt olulisi rajatisi. Prügi kogumine lahendatakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerite asukohad on näidatud põhikaardil (*kaart 2*). Jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

Planeeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnatingimuste muutumist ning keskkonnamõju hindamiseks vajadust ei ole.

### 5.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olemasolevate ehitiste laienduste ja uue hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline. Lubatud on kvaliteetsed esinduslikud viimistlusmaterjalid. Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhikaardil (*kaart 2*).

Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Hoonete H1 ja H2 projekteerimisel tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Konkursi tingimused ja läbiviimine kooskõlastada eelnevalt linnaarhitektiga.

Munga tn 16 juurdeehituse projekteerimisel tuleb arvestada OÜ Marksi Projekt poolt jaanuaris 2009.a koostatud muinuskaitse eritingimustes antud nõuetega:

1)Munga tn 16 hoone juurdeehitus ei tohiks muuta olulisel määral olemasoleva hoone arhitektuurset välisilmet ning ei avaldaks kahjustavat mõju lähedal asuvatele muinuskaitsealistele objektidele.

Uusehituse ja kommunikatsioonide alal tuleb teostada enne ehitustööde algust arheoloogilised uuringud. Uuringute käigus ilmnev keskaegne väärtarhitektuur tuleb säilitada või markeerida vastavasisulise otsuse alusel.

Soovitav on arheoloogilised uuringud teha enne arhitektuurikonkurssi.

### 5.10 Servituutide vajaduse määramine

Servituudi seadmine on ette nähtud Vabaduse pst 10 krundile juurdepääsu tagamiseks. Samuti on ette nähtud jalgteeservituudi seadmine Vabaduse pst 9



krundile Tartu linna kasuks. Kaugküttetorustikule on ette nähtud isikliku kasutusõiguse seadmine. (Servituudialade paiknemine on kujundatud graafiliselt *kaardil 4* )

### 5.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt koolide ja noorterajatiste planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

- oluline on hea nähtavus (territooriumi valgustatus);
- krundile sissepääsu piiramine;
- terrooriaalsus (ala selge eristamine ja piiramine piirdeaiaga).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada kuriteohirmu vähendamiseks ja vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

- võimalusel paigaldada videovalve ja kohtvalgustid;
- kasutada atraktiivseid kuid vastupidavaid arhitektuurielemente, maastikukujundust ja tänavamööblit;
- hoida maa-ala korras;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

### 5.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Planeeringuala asub Tartu linna arheoloogilises miljööpiirkonnas ja vanalinna muinsuskaitse alal. Munga tn 16 aadressil asuv Vene Gümnaasiumi hoone on riiklik ajaloomälestis nr 4311 ning Vabaduse pst 9 aadressil asuv kivihoone on riiklik arhitektuurimälestis nr 6953. Lisaks paikneb planeeringuala vahetus läheduses Munga 18 kivihoone, mis on arhitektuurimälestis nr 6948 ning Vabaduse pst 9 krunt piirneb keskaegse linnamüüriga, mis on arhitektuurimälestis (nr 6885). Piirangud Vabaduse pst 9 krundile ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel tulenevad muinsuskaitse

seadusest.

Kaevetööde teostamisel tuleb tagada arheoloogiline järelevalve.

### **5.13 Planeeringu rakendamise võimalused**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks ehitusprojektide ning haljastusprojektide koostamisele.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et ehitatavad hooned ja kruntidele rajatav haljastus ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustuvad kruntide igakordsed omanikud koheselt hüvitama tekitatud kahju.

Krundi haljastuse lahendamiseks koostatakse eraldi haljastusprojekt, mis realiseeritakse koos planeeringuga kavandatud hoone laiendamisega või Vabaduse pst äärde uue hoone püstitamisega.

**6 Kooskõlastuste kokkuvõte ja koostöö võrguettevõtjatega:**

Kooskõlastatava asutuse nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
Tartu LV AEO	.....	.....	.....	.....
Tartu LV LMO	.....	.....	.....	.....
Lõuna Eesti	.....	.....	.....	.....
Päästkeskus	.....	.....	.....	.....



