

**Töö nr:** 05DP09  
**Asukoht:** Tartu linn  
**Tellija:** Tartu linnavalitsus  
**Krundi omanik:** Heino Elleri nimeline Tartu Muusikakool

---

---

## Lossi tn 11a, 15, 15a krundi DETAILPLANEERING

---

---

Tartu vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27006

Esimene köide – planeering

Krundi omaniku esindaja /Kadri Leivategija/

Planeeringute juht /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt-  
planeerija /Tanel Breede/

## PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÕIDE: PLANEERING

<b>A</b>	<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1	SISSEJUHATUS .....	3
2	PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA KIRJAVAHETUS .....	3
2.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid .....	3
2.2	Kirjavahetus .....	3
3	PLANEERIMISE LAHENDUS .....	3
3.1	Alusplaan .....	3
3.2	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	4
3.3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	4
3.4	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	4
3.5	Krundi ehitusõigus .....	4
3.6	Krundi hoonestusala piiritlemine .....	5
3.7	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	5
3.8	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	6
3.9	Ehitistevahelised kujud .....	6
3.10	Tehnovõrgud ja rajatised .....	6
3.11	Keskonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	8
3.12	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	8
3.13	Arheoloogianõuded .....	9
3.14	Servituutide vajaduse määramine .....	9
3.15	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	9
3.16	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	10
3.17	Planeeringu rakendamise võimalused .....	10
<b>B</b>	<b>JOONISED .....</b>	<b>11</b>
1	SITUATSIOONI SKEEM M 1:10 000 .....	12
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500 .....	13
3	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED M 1:5000 .....	14
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500 .....	15
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS JA KITSENDUSED M 1:500 .....	16
6	TEHNOVÕRKUDE PLANEERING M 1:500 .....	17
7	PLANEERINGULAHENDUSE VAATED M 1:500 .....	18
8	PLANEERINGULAHENDUST ILLUSTRERIVAD VAATED .....	19
	<b>KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>21</b>
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	21
2	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL .....	22
3	KESKKONNAAMETI KOOSKÕLASTUS .....	23

## **A SELETUSKIRI**

### **1 Sissejuhatus**

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu kesklinnas Lossi tänava äärseid krunde: Lossi 9, Lossi 11 ning Lossi 11a, 15, 15a. Planeeringuala suuruseks on ca 9000 m<sup>2</sup>.

Planeeringu eesmärgiks on Lossi 11a, 15, 15a krundile ehitusõiguse määramine juurdeehituse ehitamiseks.

### **2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus**

#### **2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid**

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 11. detsembri 2008. a korraldus nr 415.

Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja teised tööd:

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Tartu Linnavolikogu 27. märtsi 2003. a määrusega nr 25 kehtestatud Toomemäe üldplaneering;
- OÜ Arhitektuuribüroo Helmi Sakkov, aprill 2009. Tartus, Lossi 11a, 15, 15a krundil asuva H. Elleri nimelise Tartu Muusikakooli juurdeehituse muinsuskaitse eritingimused.
- Fassaadiprojekt OÜ, märts 2010. Lossi tn 11 elamu insolatsioonianalüüs – kõrguspiirangud.

#### **2.2 Kirjavahetus**

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega asub teises köites – planeeringu lisad.

### **3 Planeerimise lahendus**

#### **3.1 Alusplaan**

Digitaalse alusplaani mõõtkavas 1:500 mõõdistas EOMAP Maamõõdukeskus OÜ veebruaris 2009 (töö nr 29T007).

### 3.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Tartu kesklinnas Lossi tänava äärseid krunte: Lossi 9, Lossi 11 ning Lossi 11a, 15, 15a. Krundil Lossi 11a, 15, 15a asub H. Elleri nim Tartu Muusikakool. Lossi tänava ääres olev koolimaja koosneb mitmest kokku ehitatud hoonest ja on kolmekorruseline – kolmas korrus on osaliselt katusealusena. Hoovis asub ühekorruseline viilkatusega abihoone. Krundil Lossi 11 asub kahekorruseline elumaja ning krundil Lossi 9 kahekorruseline elumaja ning kuur. Parkimine toimub valdavalt krundil, tänaval on parkimine tasuline.

Planeeringuala asub Toomemäe nõlval. Krundi Toomemäe poolisel küljel kasvab rohkelt isetekkelisi vahtraid ning jalakaid. Paljud puud kasvavad suuremate puude varjus ning on seetõttu allajäänud ja/või ühepoolse võraga ning viltu. Suurim maapinna kõrguste vahe on ca 14 m.

Kõik hooned on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Kruntide suurused, sihtotstarbed ja hooned on esitatud joonisel nr 2 *Olemasolev olukord*.

### 3.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas Toomemäe nõlval. Ala edelanurgas asub Inglisild, läänes ja põhjas Toomemägi ning Professorite allee, kirdes asub Tartu Ülikooli hooned endine keemiahoone ning idas Tartu Ülikooli humanitaarhoone. 150 m kaugusel idas asub Raekoda.

Planeeringuala jääb vanalinna muinsuskaitsealale (reg nr 27006). Ükski planeeringualal olevatest hoonetest ei ole eraldi mälestisena muinsuskaitse all. Planeeringuala hõlmab osaliselt Toomemäe maastikukaitseala (KKR kood KLO1200256).

Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks muu haridus- ja teadushoonete maa ja elamumaa korruselisusega kaks kuni kolm korrust.

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub Lossi tänavalt. Lossi tänav on Inglisillast kuni Ülikooli tänavani kahesuunaline, Inglise sillast üles poole aga ühesuunaline.

Vaata ka joonis nr 2 *Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed*.

### 3.4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Krundi piire ei muudeta.

### 3.5 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Lossi 11a, 15, 15a krundile on määratud ehitusõigus uue juurdeehituse ehitamiseks. Lossi tänava ääres asuvad hooned säilivad olemasolevas mahus. Lammutamisele kuulub hoovis asuv ühekorruseline abihoone koos kuuriga.

Juhul kui tulevikus soovitakse vastavalt Toomemäe üldplaneeringule Lossi 11 krundile ehitada uut hoonet, tuleb hoone asukoht eelnevalt arheoloogiliselt läbi uurida, et selgitada kultuurikihis asuvate säilinud keskaegsete ehitiste olemasolu. Lisaks tuleb tellida hoone parameetrite ja põhiliste arhitektuurinäitajate määramiseks muinsuskaitse eritingimused. Uue hoone kavandamiseks tuleb koostada ka uus detailplaneering.

Lossi 9 krundil säilib olemasolev eluhoone ning kuur.

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002.a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu” on:

Lossi 11a, 15, 15a:

- 12630 Haridus- ja teadushooned, välja arvatud raamatukogud (12623) ja ülikooli kliinikud (12641);
- 11321 Ühiselamu üliõpilastele või õpilastele.

Lossi 11:

- 11200 Kahe ja mitme korteriga elamud.

Lossi 9:

- 11200 Kahe ja mitme korteriga elamud.

### 3.6 Krundi hoonestusala piiritlemine

Lossi 11a, 15, 15a hoonestusala on planeeritud krundi hoovi, moodustades koos olemasoleva hoonega T-kujulise ansambli. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiriga on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Hoonestusala paigutamisel on arvestatud Lossi 11 elamu insolatsioonianalüüsist tulenevate piirangutega. Lossi 11 rahuldava insolatsiooni saavutamiseks on kavandatava juurdeehitise teatud osadele seatud kõrguspiirang. Kõrguspiirangud on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*. Insolatsioonianalüüs asub Teises köites – *Planeeringu lisad*.

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

Lossi tänavat ei planeerita muuta. Juurdepääs kruntidele toimub Lossi tänavalt ning säilib olemasolevas kohas. Lossi 11a, 15, 15a juurdepääsutee laiuks on ca 4 m ja Lossi 9 ja 11 ühise juurdepääsutee laiuks on ca 3,5 m. Lisaks on planeeritud uus kergliikluse juurdepääs krundile Lossi 11a, 15, 15a Professorite alleelt.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt ja tänava maa-alal vastavalt kehtivale liikluseeskirjale. Kuna planeeringuala asub linnakeskuses tuleb vastavalt linnatänavate projekteerimismuudatustele (EVS 843:2003) rakendada parkimismuudatust suurmaa-lubatud väärtusena.

**Tabel 1**

#### Parkimiskohtade arv krundil

<i>krundi aadress</i>	<i>suletud brutopind</i>	<i>normeeritud suurim lubatud parkimiskohtade arv krundil</i>	<i>planeeritud parkimiskohtade arv krundil</i>
Lossi 11a, 15, 15a	olemasolev õppehoone 2890 m <sup>2</sup> : õppehoone juurdeehitus 2400 m <sup>2</sup>	8 6	14

Lossi 9 krundile on kavandatud 5 parkimiskohta ning Lossi 11 krundile 3 parkimiskohta.

Krundile Lossi 11a, 15, 15a on planeeritud ka jalgrattaparkla, kuid selle asukoht tuleb määrata hoone projektiga.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### 3.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala asub Toomemäe nõlval. Krundi Toomemäe poolisel küljel kasvab rohkelt isetekkelisi vahtraid ning jalakaid. Paljud puud kasvavad suuremate puude varjus ning on seetõttu allajäänud ja/või ühepuulised ning viltu. Suurim maapinna kõrguste vahe on ca 14 m.

Planeeringuga on esitatud likvideeritav, säilitatav ja istutatav kõrghaljastus. Likvideeritavaks on märgitud visuaalse vaatluse põhjal isetekkelised kasvuruumita, viltused ja ebadekoratiivse võraga puud. Likvideerimisele kuuluvad lisaks hoonestusala alla jäävale puule ka Toomemäe pool olevad kavandatavale hoonele liiga lähedale jäävad puud. Täiendava raie tegemiseks tuleb koostada dendroloogiline hinnang.

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Krundist põhjapool asuvale pargi alal on uute puude istutamine kohustuslik, mis tagab hoonestuse eraldatuse Toomemäest. Uusistutusel kasutada parki sobivaid puuliike (läänepärn, suurelehine pärn, harilik tamm). Lossi 11a, 15, 15a Toomemäe poolne krundi ala kujundada arvestades vaadet Toomemäelt korrastatud õue-pargialana. Õue-pargialale võib kavandada välilava ning pingid. Lossi 11a, 15, 15a krundile tuleb koostada väliala kujundusprojekt, millega tuleb lahendada täpselt säilitatav, likvideeritav ja kavandatav haljastus koos välilava ja pinkidega. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

Krundid asuvad Toomemäe nõlval. Maapinna kõrgusi ei planeerita muuta.

Piirdeks kasutada kuni 1,5 m kõrgust avaustega aeda. Täpne lahendus tuleb määrata projektiga.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### 3.9 Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.

Olemasolevate hoonete tulepüsivusklassiks on TP1 (va Lossi 11 hoone ning Lossi 9 krundil asuv kuur, mis on TP3) ning ka juurdeehituse tulepüsivusklassiks on planeeritud TP1. Ehitistevahelised kujad on esitatud joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis*.

### 3.10 Tehnovõrgud ja rajatised

#### 3.10.1 Veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt AS'i Tartu Veevärk poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr INF/174.

Lossi 11a, 15, 15a krundil säilib olemasolev veevarustus. Juurdeehituse veega varustamine toimub olemasolevast hoonest. Vajadusel tuleb olemasoleva De 110 veeühenduse läbimõõtu suurendada.

Lossi 9 ja 11 krundil säilib olemasolev veevarustus.

Täpne veevarustuse lahendus tuleb teostada projekteerimisel. Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest hüdrantidest.

### *3.10.2 Kanalisatsioon*

Kanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS'i Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/174.

Lossi 11a, 15, 15a krundil säilib olemasolev reovee ärajuhtimise süsteem. Juurdeehituse reovesi on planeeritud suunata krundil asuvasse reoveetorustikku. Hoonete alla jäävad torustikud tuleb sealt ümber tõsta. Amortiseerunud (betoon- ja keraamiline) torustik tuleb rekonstrueerida. Kanalisatsioonitoru rekonstrueerimisel, tuleb see ümber tõsta nii, et see ei läbiks Lossi 11 krunti. Planeeringus on esitatud ka võimalik uue toru asukoht.

Lossi 9 ja 11 krundil säilib olemasolev kanalisatsiooniühendus.

Täpne reoveeelahendus tuleb teostada projekteerimisel.

### *3.10.3 Sajuvesi*

Sajuveekanalisatsioon on planeeritud vastavalt AS'i Tartu Veevärk poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr INF/174.

Planeeringualal sajuveetorud puuduvad. Lähim sajuveetoru asub planeeringualast ca 100 m kaugusel Ülikooli tänaval. Planeeringuga on kavandatud Lossi tänavale uus sajuveetorustik, mille eesvooluks on Ülikooli tänaval asuv olemasolev sajuveetoru. Planeeringuala sajuvesi on kavandatud juhtida planeeritud sajuveetorusse. Rohkem kui 10 kohaga parklast kogutud sajuvesi tuleb enne tänavatorustiku suunamist juhtida läbi õlipüüdu.

Kruntidel Lossi 9 ja 11 on sajuvee krundilt kogumine ja juhtimine tänavatorustikku on soovituslik.

Täpne sajuveelahendus tuleb teostada projekteerimisel.

### *3.10.4 Elektrivarustus ja välisvalgustus*

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni poolt 24.08.09. a väljastatud tehnilistele tingimustele nr 166325.

Krundil Lossi 11a, 15, 15a olemasolev 0,4 kV kaablikapp on planeeritud asendada uue vundamendil asuva 0,4 kV sektsioneeritud kaablikapiga. Kaablikapi teenindamiseks peab jääma vaba juurdepääsutee. Uue 0,4 kV transiitkapi toide on planeeritud Püssirohu alajaama 0,4 kV jaotla erinevatest sektsioonidest maa-aluse kaabliga. Vajadusel tuleb olemasolevad toitekaablid välja vahetada.

Krundi valgustus (parkla ja pargi-ala) tuleb lahendada projektiga.

Tänaval säilib olemasolev valgustus.

### 3.10.5 Sooja- ja gaasivarustus

Planeeringuala jääb Tartu linna kaugküttepiirkonda. Lossi 11a, 15, 15a krundil kaugküttevastustus säilib. Juhul kui kavandatud hoone rajatakse kaugkütetrassi peale tuleb see ümber tõsta planeeringus esitatud asukohta. Täiendavat liitumispunkti krundile ei planeerita.

Lossi 9 ja 11 kruntide säilib olemasolev küttevõrk, milleks on Lossi 9 puhul ahiküte ja Lossi 11 puhul gaasiküte. Juhul kui tulevikus soovitakse minna üle kaugküttele tuleb selleks koostada vastav projekt.

Planeeritud kruntidel on lubatud kasutada ka mõnda muud küttevõrki, mis on ökoloogiliselt puhtam või vähem kohalikku õhusaastet tekitav.

### 3.10.6 Sidevarustus

Kruntidel olemasolev sidevarustus säilib.

### 3.10.7 Tehnovõrkude rajamise koondtabel

Tabelis 2 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrkude orienteeruvad pikkused planeeringulahenduse elluviimiseks.

**Tabel 2**

#### **Tehnovõrkude koondtabel**

<i>tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus (m)</i>
Kanalisatsioonitoru	30
Sajuveetoru	190
Kaugkütetoru	75

### 3.11 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritava alal ei ole keskkonnaohtlike objekte. Kõvakattega tänavalt ja parklalt tuleb sajuvesi juhtida kanalisatsiooni, mitte lasta voolata kruntidele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed (nt kohviku köögi õlijäätmed, elavhõbedat sisaldavad valgusallikad, remonttööde värvi- ja lakijäätmed, jms...), samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte.

### 3.12 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana, st, et planeeritavat hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale võib ehitada ka erinevaid rajatisi ning istutada puid. Rajatisi võib ehitada ka väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Lossi 11a, 15, 15a juurdeehituse katusehari ei tohi valdavas osas varjata vaadet Toomemäelt Raekoja tornile ja Ülejõe linnaosale Emajõe vasakkaldal ega ületada kõrgemates osades Lossi 15 hoone katuseharja kõrgust (abs. kõrgus ca 69.00 m). Juurdeehituse katus kavandada arvestades pealtvaateid ja ümbruskonna katusemaastikku. Juurdeehituse põhjapoolse külge vastu Professorite nõlva kujundada fassaadina.



Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb parima lahenduse leidmiseks korraldada arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi tingimused, osalejad ja komisjoni koosseis tuleb kooskõlastada arhitektuuriteenistusega. Arhitektuurivõistluse alusdokumentideks on muinsuskaitse eritingimused, arheoloogiliste uuringute aruanne ning käesolev detailplaneering.

### 3.13 Arheoloogianõuded

Uusehitised tuleb toetada vaiadele. Enne vaiade rajamist viia läbi arheoloogilised uuringud vaiade kohtades. Proovikaevamiste ajal väljapuhastatud ehitiste osad katta kiiremas korras uuesti pinnasega. Arheoloogiliste proovikaevamiste aruandes näidata maapinnas säilitamisele kuuluvate ehitiste osad. Aruande koosseisus esitada värviline joonis, kus on ära näidatud säilitamist vajav kesk- ja uusaegne väärtarhitektuur.

Näha projektis ette võimalus maapõues oleva keskaegse arhitektuuri eksponeerimiseks. Uusehitiste projekt koos vundamendi vaiade asukohtadega kooskõlastada eraldi Tartu LV kultuuriväärtuste teenistuses.

Vundamendivaiadega ei tohi kahjustada keskaegsete ehitiste olulisi maapinnas säilinud osi. Mitte rajada uusehitistele keldrikorrust, ega kavandada esimese korruse ehitusaluseid sügavamale kui 1 m olemasolevast maapinnast.

Ehitustööde teostamise ajal on vajalik arheoloogiline järelevalve, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus.

### 3.14 Servituutide vajaduse määramine

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on esitatud tabelis 3.

**Tabel 3**

<b>Servituudid</b>		
<i>teeniv kinnisasi</i>	<i>servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>valitsev kinnisasi, isik</i>
Lossi 11	isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitoru – toru valdaja Elektrikaablid – kaablite valdaja
Lossi 9	isiklik kasutusõigus	Kanalisatsioonitoru – toru valdaja Elektrikaablid – kaablite valdaja
Lossi 11	juurdepääsuservituut	Juurdepääs - Loss 9
Lossi 9	juurdepääsuservituut	Juurdepääs - Loss 11
Lossi 11a, 15, 15a	isiklik kasutusõigus	Kaugküttetoru – toru valdaja

Servituutide seadmise vajadus on kajastatud joonisel nr 5 *Planeeritud maakasutus ja kitsendused*.

### 3.15 Kuritegevusrisike vähendavad nõuded ja tingimused

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

- hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;

- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavamööbel ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

### **3.16 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. 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 tekitaja poolt hüvitada koheselt.

### **3.17 Planeeringu rakendamise võimalused**

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

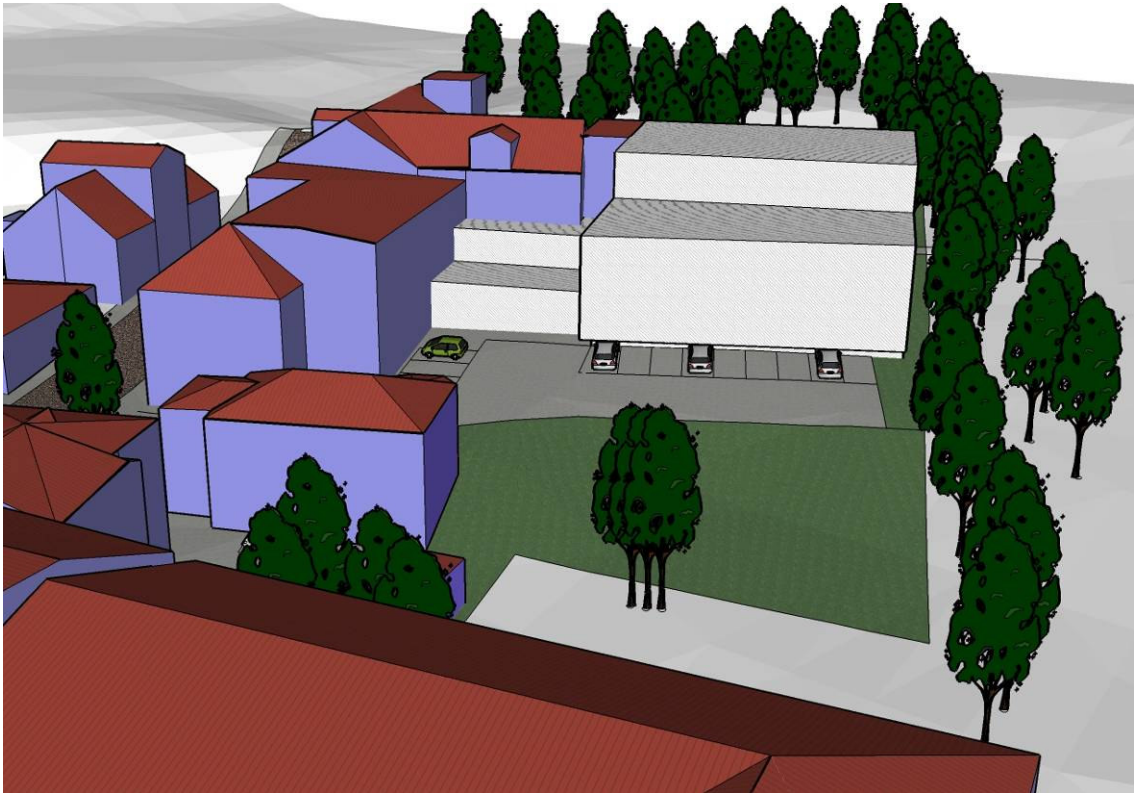
Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide valdajate ja võrguvaldajate kokkulepetele.

**B JOONISED**

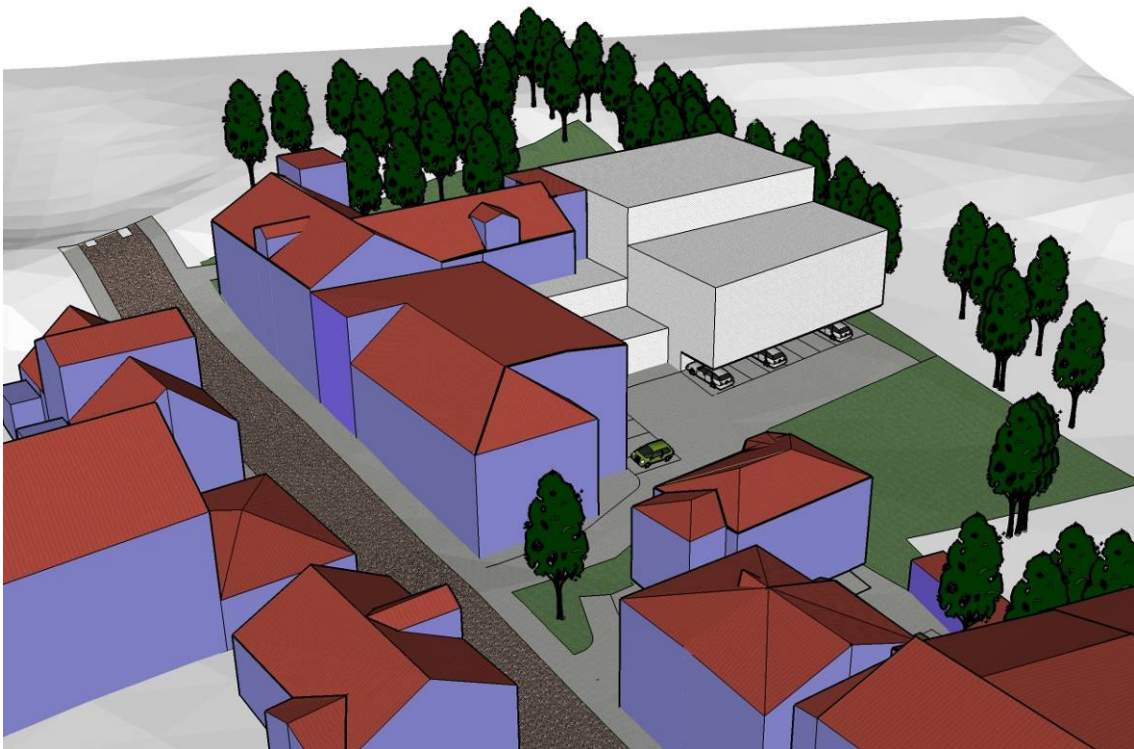
---

<b>1</b>	<b>Situatsiooni skeem</b>	<b>M 1:10 000</b>
<b>2</b>	<b>Olemasolev olukord</b>	<b>M 1:500</b>
<b>3</b>	<b>Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	<b>M 1:5000</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringu põhijoonis</b>	<b>M 1:500</b>
<b>5</b>	<b>Planeeritud maakasutus ja kitsendused</b>	<b>M 1:500</b>
<b>6</b>	<b>Tehnovõrkude planeering</b>	<b>M 1:500</b>
<b>7</b>	<b>Planeeringulahenduse vaated</b>	<b>M 1:500</b>
<b>8</b>	<b>Planeeringulahendust illustreerivad vaated</b>	

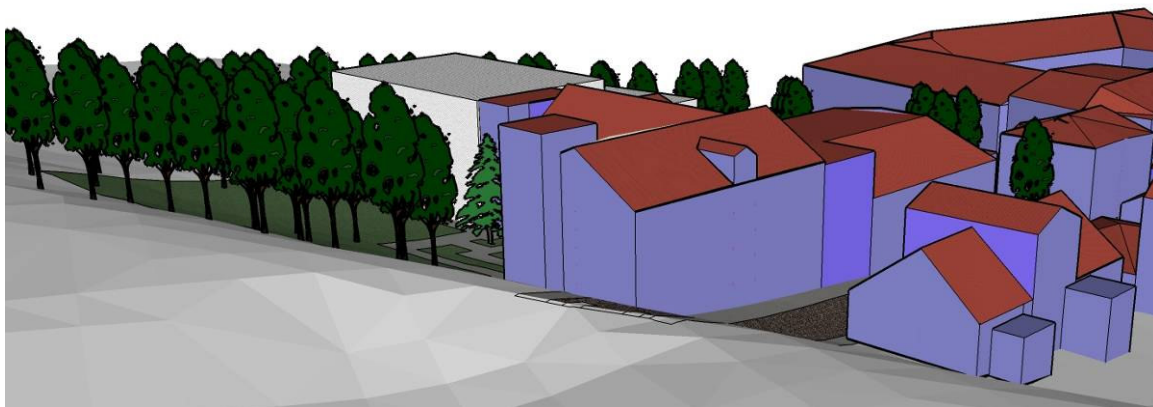
## Planeeringulahendust illustreerivad vaated



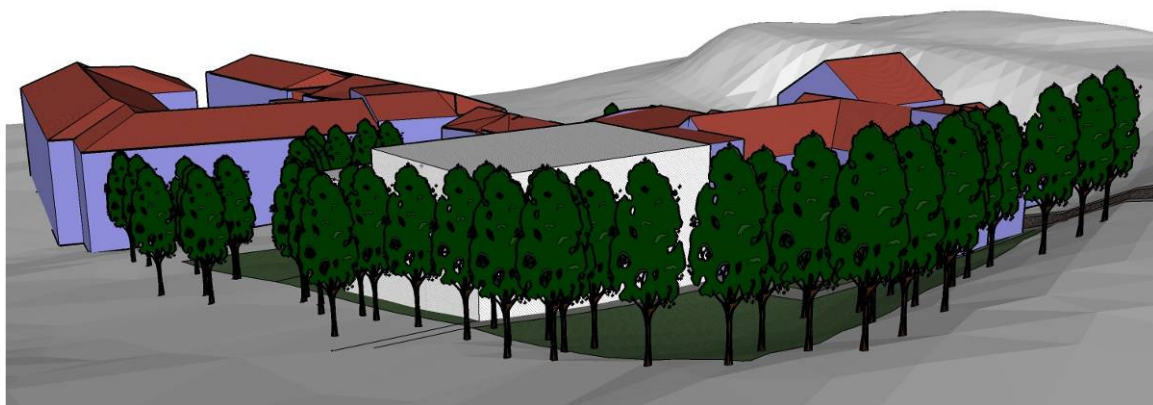
Vaade läänest



Vaade kagust



Vaade edelast



Vaade loodest



Vaade kirdest „Professorite alleelt“

## KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

### 1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Lõuna-Eesti Päästkeskuse insenertehnilise büroo juhtivinspektor Peeter Kaitsa 17.03.10 nr 7-15/4-21: joonis 4 Põhijoonis
- Tartu LV Kultuuriväärtuste teenistuse juhataja-linnaarheoloog Romeo Metsallik 07.06.10: joonis 4 Põhijoonis.
- Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond insenerteenistuse juhataja-linnainsener Mati Raamat, 07.06.10: joonis 4 Põhijoonis.
- Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond, linnaarhitekt Tiit Sild 09.06.10: joonis 4 Põhijoonis
- Keskkonnaameti juhataja Rainis Uiga 19.05.2010: eraldi kiri nr JT 6-5/14404-4.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 01.03.10 nr 1041/2010: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- Elion Ettevõtted ASi sideliiniinsener Valdur Lints 02.03.10: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Lossi 15a sidekaabel uue hoone juures ära kasutada või jätta reservi.
- AS Tartu Keskkatlamaja arendus ja haldusinsener Ülar Roose 12.03.10: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.
- ASi Tartu Veevõrk info- ja arendusosakonna juht Peeter Pindma 09.03.10 nr 78: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, tingimus: Sademevee kanaliseerimise eelduseks on Lossi tn sademeveetorustiku olemasolu või selle rajamine.
- AS Eesti Gaas, Andrus Mulla 10.03.10 nr 670: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*.

## 2 Koostöö planeeringu koostamisel

KOOSKÖLASTATUD 1041/2010  
 OÜ Jaotusvõrk Tartu piirkond  
 nr. 03.10 allkiri: *[Signature]*  
 TINGIMUSTEL: *Tööprojektilid*  
*koostöötandade täiendavalt.*  
 Enn Kitsnik  
 juhtivspetsialist  
 Tartu piirkond

### ÜLE VAADATUD

"02" 03 2010 a.

Tööjoonised koostöölendada täiendavalt

*Lossi 15A sidetöödele uue haane juures ssa kavatada või jätta rehvini.*

VALDUR LINTS  
 Elion Ettevõtte AS  
 sideliiniinsener

*[Signature]*

### ÜLE VAADATUD

"02" 03 2010 a.

*[Signature]*

ÜLAR ROOSE

AS Tartu Keskkatlamaja  
arendus- ja haldusinsener

EG  Vörguteenus  
 KOOSKÖLASTATUD

Nr. 670; 10 märts 2010 a.

nimi: A. Mulla allkiri: *[Signature]*

AS-i Tartu Veevärk poolt  
ÜLE VAADATUD

"9" 03 2010 a. nr. 78

*Sademepea kanalivarustuse üldprojekt on Lossi tn. sademepea varustusele olema ssa või selle rajamine.*

*[Signature]*

### 3 Keskkonnaameti koostööstus



**KESKKONNAAMET**  
Jõgeva-Tartu regioon

Keskkonnaamet  
Narva mnt 7A, 15122 Tallinn, registrikood 70008948  
Tel 627 2195, faks 627 2182, info@keskkonnaamet.ee  
www.keskkonnaamet.ee

Tanel Breede  
Artes Terrae OÜ  
tanel@artes.ee

Teie 13.04.2010 e-kiri

Meie 19.05.2010 nr JT 6-5/14404 - 4

#### Täiendused Lossi 11a, 15, 15a krundi detailplaneeringule

Lugupidatud härra Breede

Esitasite Keskkonnaametile täiendavaks läbivaatamiseks Lossi 11a, 15, 15a krundi detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonise (töö nr 05DP09; I köide).

Keskkonnaamet on esitatud töö läbi vaadanud ja nõustub meie poolt eelnevalt esitatud parandusettepanekute (15.07.2009 kiri nr JT 6-5/16586-2; 01.03.2010 kiri JT 6-6/14404-2) alusel tehtud täiendustega – täpsustatud on planeeringuala piiri, planeeritav hoonestusala on nihutatud krundi ja seega ka kaitseluse Toomemäe pargi piirist eemale, et võimaldada isoleeriva uushaljastuse rajamist, antud on kergliiklustee võimalik asukoht ning käsitletud on haljastuse rekonstrueerimise põhimõtteid, täiendatud on seletuskirja. Juhime tähelepanu, et planeeringu põhijoonisele on küll kantud kaitseluse Toomemäe pargi piir, kuid puudub vastav tingmärk.

Oleme seisukohal, et eeltoodut arvesse võttes võib planeerimisprotsessi kruntide Lossi 11a, 15 ja 15a detailplaneeringu koostamiseks jätkata. Palume esitada Keskkonnaametile läbivaatamiseks detailplaneeringu juurde kuuluvad lisade kõited.

Lugupidamisega

  
Rainis Uiga  
Juhataja

Teadmiseks: Muinsuskaitseamet [reelika.niit@muinas.ee](mailto:reelika.niit@muinas.ee)  
Tartu LV LMO [andres.puol@raad.tartu.ee](mailto:andres.puol@raad.tartu.ee)

Maris Paju 740 7138  
[maris.paju@keskkonnaamet.ee](mailto:maris.paju@keskkonnaamet.ee)

Jõgevamaa  
Ala 2, 45306 Jõgeva  
Tel 775 2210, faks 776 2411  
[jogeva@keskkonnaamet.ee](mailto:jogeva@keskkonnaamet.ee)

Tartumaa  
Aleksandri 14, 51004 Tartu  
Tel 730 2260, faks 730 2241  
[tartu@keskkonnaamet.ee](mailto:tartu@keskkonnaamet.ee)