

Töö nr: 26DP06
Asukoht: Tartu linn
Tellija: Tartu linnavalitsus

Lai 24 krundi DETAILPLANEERING

Esimene köide – planeering

Krundi omaniku esindaja /Aavo Ossip/

Planeeringute juht /Mart Hiob/

Maastikuarhitekt - planeerija /Edgar Kaare/

PLANEERINGU KOOSSEIS

A	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 SEOSD.....	4
4	PLANEERITAVA MAA-ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	5
5	KRUNDI EHITUSÕIGUS	5
6	TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	6
7	HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	7
8	EHITISTE VAHELISED KUJAD.....	8
9	TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD	8
9.1	Üldosa.....	8
9.2	Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi.....	8
9.3	Elektrivarustus ja tänavavalgustus	8
9.4	Telekommunikatsioonivarustus.....	9
9.5	Kütte- ja gaasivarustus	9
9.6	Tehnovõrkude koondtabel.....	9
10	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS.....	9
11	EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE	10
12	ARHEOLOOGIANÕUDED.....	11
13	SERVITUUTIDE JA NAABRUSÕIGUSE NÕUDED JA TINGIMUSED.....	11
14	KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	11
15	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
16	PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED	12
B	JOONISED.....	13
1	SITUATSIOONISKEEM M 1:10 000	14
2	OLEMASOLEV OLUKORD M 1:500.....	15
3	LINNAEHITUSLIKUD SEOSD M 1:2000.....	16
4	PLANEERINGU PÕHIJONIS M 1:500	17
5	PLANEERITUD MAAKASUTUS M 1:500.....	18
6	TEHNOVÕRGUD M 1:500.....	19
7	MAHULISED ESKIISID	20
C	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	22
1	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE	22
2.	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL.....	23

A SELETUSKIRI

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

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 04. aprilli 2006. a korraldus nr 508 ja selle lisana väljastatud lähteülesanne.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on krundi omanik Haspo AS. Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu vanalinnas krunti Lai 24 ning osaliselt Kloostri ja Lai tänavat. Planeeringuala suuruseks on ca 2037 m².

Planeeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramine krundile kahe korteriga elamu ja ühe korteriga elamu ehitamiseks.

2 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala piir kulgeb mööda Lai 24 krundi (katastriüksuse tunnusega: 79507:001:0010) piire, hõlmates ka osa Kloostri ja Laiast tänavast (vt joonis nr 1 ja 2). Planeeritava krundi olemasolev kasutamise sihtotstarve on 55% ärimaa ja 45% elamumaa. Planeeritavast 1632 m² suurusest krundist on 214 m² on ehitusalune maa.

Planeeritud krunt jääb Tartu vanalinna muinsuskaitseala ning arheoloogilise kaitsevööndi piiridesse.

Lai tn 24 hoonel on üks täis- ja pool- (katusealune) korrus. Poolkelpkatuse kalle on orienteeruvalt 50 kraadi ning katusekattematerjalina on kasutatud katusekivi. Hoone kujutab endast 18. sajandist pärinevat Tartu vanimat krohvitud puitelamut. Rõhtpalkhoone on korrapäratu põhiplaaniga, mille keskel on Tartus haruldane kahe esiku vahel paiknev pööningule avaneva suitsutusluugiga mantelkorsten (Eesti arhitektuur. Üldkoostaja V. Raam. Tln., 1999). Planeeringualal asuvad 20. sajandist pärinevad juurdepääsu värava detailid.

Lai 24 krundiga külgneval Lai tn 26, 28 krundil asuv Lai tn 26 punasest tellisest kõrvalhoonel on kaks korrust ja katusealune poolkorrus. Esimene korrus on (kirde ja kagu poolsest) kahest seinast krohvviimistlusega. Hoonet katab ca 10 kraadise kaldega plekkkattega kaldkatus. Lai tn 26 krundi poolne hoone sein on kasutatav tulemüürina.

Krundil asub kuni 7 sõiduautot mahutav munakivi kattega parkimisala, mis külgneb põhja-ida-lõuna suunaliselt haljasalaga. Krundil leidub heas seisundis olevaid üksikpuid ja põõsaridasid. Ala on kõigist külgedest eraldatud erinevate piiretega (kivimüür, traatvõrkaed, põõsaread) ja avalikelt linnatänavatelt puuduvad avatud vaated krundile.

Tabel 1

Lai tn 24 ja Lai tn 26 hoonete absoluutkõrgused

<i>hoone</i>	<i>maapind (m)</i>	<i>räästas (m)</i>	<i>hari (m)</i>
Lai tn 24	39.00-39.50	42.60	48.30
Lai tn 26	39.67-40.05	47.50	49.96

Krundile on kaks juurdepääsu – üks sõidukitele Kloostri tänavalt ja teine jalakäijatele Laialt tänavalt. Ala põhjapoolsema külje lõpetab ajaloolise kultuuriväärtusega järsk linnamüüri muldvall (kõrguste vahe 4 m). Hävinud Tartu linnamüüri asukoht on tähistatud raudkividega. Ülejäänud krundi reljeef on üldise kaldega loode-kagu suunaliselt, kus krundi pinnakõrguste vahe jääb ca 1,5 m piiresse.

Olemasolev hoone on varustatud kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, ühisveevärgi, ühiskeskütte ja gaasitrassidega.

3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Ala kontaktvööndile on iseloomulik kesklinnalik miljöö. Laiast tänavast linna üldkeskuse poole kasvab hoonete tihedus ning maht (vt joonis 3). Linnaosa maakasutus on mitmekesine. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on erinevad maakasutuse juhtfunktsioonid segahoonestusala, väikeelamumaa, haridus- ja teadushoonete maa, puhke- ja virgestusrajatiste maa ning teenindustevõtete maa. Piirkonna juhtfunktsiooniks on Tartu üldplaneeringu järgi elamu- ja ärimaa. Äritegevuse kontsentratsioon väheneb Supilinna suunaliselt ja asendub aina enam elamu otstarbega. Samasuunaliselt kasvab ka kruntide haljastatus ja aedlinnalikum ilme. Lähiumbruses olevad hooned on valdavalt 1-3 korruselised ja esindatud on kõik kaldkatuse tüübid.

Käsitlev planeeringuala jääb tervenisti Tartu vanalinna muinsuskaitseala ja Tartu arheoloogilise kaitsevööndi piiridesse. Kroonuaia tänavast linna üldkeskuse suunas algab Tartu vanalinna muinsuskaitseala. Lai tn 24 (reg nr 6928) ja kontaktvööndisse jäävad, Lai tn 28 (reg nr 6929), Lai tn 30 (reg nr 6930), Jaani tn 20 (reg nr 6923) ja Jaani tn 7 (reg nr 6918) hooned on muinsuskaitsealused arhitektuurimälestised. Vanalinna muinsuskaitsealal paiknevatele arhitektuurimälestistele kaitsevööndit kehtestatud ei ole.

Planeeringuala asub Laia ja Kloostri tänava ristumiskoha juures (vt joonis 3). Jalakäijate juurdepääs krundile toimub Laialt tänavalt ning sõidukiga juurdepääs Kloostri tänavalt. Kloostri tänav on Laia-Kloostri tänava ristmikust Kroonuaia tänava suunas 10 m ulatuses kahesuunaline ja jätkub siis ühesuunaliselt. Kontaktvööndi tänavad on enamasti

asfaltkattega, kuid esineb ka munakivi katendiga tänavaid (nt Jaani tn) ning erinevaid kiviparketiga lahendusi (nt Rüütli tn). Kontaktvööndi põhilised jalakäijate liikumisteed kulgevad paralleelselt tänavatega.

Kruntide struktuur ja suurused kontaktvööndis on erinevad, ulatudes suurtest, ka mitme hoonega kruntidest väikeste, vaid ühe hoone ehitusalust pinda hõlmavateks kruntideks. Hooned asetsevad Laia ja Kloostri tänavatel tänava ääres ühtsel ehitusjoonel.

4 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga ei muudeta krundipiire.

5 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.

Ehitusõigus on välja toodud eraldi tabelina planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud hoone võimalik asukoht krundil planeeritava hoonestusalana – planeeritavat hoonet võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida kujadest tingitud nõudeid.

Hoonestusalad on määratud naaberkinnistute omanikega läbirääkimise tulemusel. Kloostri tn 1 kinnistu omanik soovib, et uus hoonestus jääks Kloostri tn 1 krundi piirist vähemalt 5 m kaugusele. Lai tn 26/28 kinnistu omanik soovib Lai 26 hoone põhjaküljele ehitada verandaga väljaehituse, millest lähtuvalt on planeeringuga kavandatava hoone nr 1 hoonestusala jäetud Lai 26 hoone loodenurgast 4 m kaugusele. Vastavalt Lai 24 kinnistu omaniku soovile lõpetatakse hoone nr 1 hoonestusala Lai 26 hoone lõunanurgast 4 m kaugusel selleks, et kavandatav hoone ehitataks võimalikult olemasoleva tule müüri keskele.

Hoone kasutusotstarbed on käsitletavad vastavalt kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 „ehitise kasutamise otstarvete loetelu”:

- Lai 24 olemasolev hoone – 50 % 12201 Büroohoone ja 50 % 11212 Muu kahe korteriga elamu;
- 11101 Üksikelamu (joonisel 3 hoone nr 2);
- 11212 Muu kahe korteriga elamu (joonisel 3 hoone nr 1).

6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala asub Laia ja Kloostri tänava ristumiskohal. Kahesuunaline Lai tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi jaotustänav, mille laius planeeritavas lõigus on ca 11 m. Tänaval on kahepoolne ca 2 m laiune kõnnitee. Kloostri tänav on Tartu linna üldplaneeringu järgi kõrvaltänav. Kloostri tänav on Laia-Kloostri tänava ristmikust Kroonuaia tänava suunas 10 m ulatuses kahesuunaline ja jätkub siis ühesuunaliselt. Sellise liikluskorralduse juures on ligipääs krundile tagatud nii Kroonuaia-Kloostri tänavate suunaliselt kui ka Lai-Kloostri tänavate suunal. Kloostri tänav laieneb planeeringuala piires loode-kagu suunaliselt kuni ristumiseni Laia tänavaga (vastavalt 3,6 meetrilt ca 5,4 meetrile). Kloostri tänaval on sarnaselt Laiale tänavale kahepoolne kõnnitee, mille laiuseks on planeeringuala lõigus orienteeruvalt 0,5-2 m. Tänavad on asfaltkattega ning sõiduteed on kõnniteedest eraldatud betoonist äärekividega.

Kloostri tänavalt sõidukite juurdepääsul Lai tn 24 krundile on olemasoleva situatsiooni kohaselt äärekivi madaldatud ning krundile on tagatud rahuldav juurdepääs.

OÜ Ehitusmaa AP-12/03 „Tartu vanalinna tänavakatete remondi kontseptsiooni“ kohaselt võiks vanalinna tänavate rekonstrueerimisel tavatransporti lubada vaid Laial tänaval ja Kloostri tänavale peaks pikemas perspektiivis jääma eelkõige jalakäijad, jalgratturid ja kergetransport. Nimetatud kontseptsiooniga on täpsustatud ka Laia ja Kloostri tänava rekonstrueerimisel kasutatavad sillutiste tüübid. Laia tänava rekonstrueerimisel säilib sõiduteel asfaltkate, kõnniteed oleks tsementkividega „mosaiik“ stiilis. Kloostri tänavale nähakse ette sõidutee katteks tsementkivid „mõisakivi“ lahendusega ja kõnniteedele „mosaiik“ tsementkivid.

Planeering ei muuda Laial ja Kloostri tänavatel olemasolevat liiklusskeemi ega tänava dimensioone.

Säilitatakse olemasolevad juurdepääsud krundile nii Laial kui Kloostri tänavalt. Planeeringuga nähakse ette vajadus Kloostri tänaval Lai 24 krundi piiresse jääva osa servituudi seadmine tänava avalikuks kasutuseks.

Jalgteede asukoht tuleb täpsustada edasise projekteerimise käigus. Seejuures arvestada, et jalgteede ehitustöödega ei kahjustataks krundi keskel asuvaid olemasolevaid kuusepuid.

Parkimine on ette nähtud krundisiselt olemasoleval parkimisalal ja osaliselt laiendatud parkimisalal. Lubatud on ka parkimine tänavaalal vastavalt liikluskorraldusele, kui ei blokeerita liiklust ega juurdepääsu krundile. Maksimaalne parkimiskohtade arv (esitatud tabelis 2) on arvestusega vähemalt 1 parklakoht korteri kohta. Olemasoleva hoone äripinna otstarbele on parkimiskoht arvestatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad".

Tabel 2

Parkimine

<i>krundi aadress</i>	<i>korterite arv</i>	<i>normeeritud parkimiskohti</i>	<i>planeeritud parkimiskohti krundil</i>	<i>parkimiskohti tänavaalal</i>
Lai tn 24	olemasolev säilitatav hoone (olemasolev väikese külastajate arvuga asutus ja 2 korterit)	3	3	0
	planeeritud uus hoone nr 1 (2 korterit)	2	2	
	planeeritud uus hoone nr 2 (1 korter)	1	1	

Kasutades olemasolevaid ruumilisi võimalusi on parkimisalale planeeritud 6 parkimiskohta sõidukitele. Planeeritavate elamute (hooned 1 ja 2) jalgrataste parkimine lahendada soovitatavalt hoonete sees. Joonisel 4 on näidatud hoovile kavandatava jalgrataste parkimisala asukoht. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linnatänavad" on olemasolevale segafunktsiooniga hoonele kavandatud kokku 4, eluhoonele 1 kokku 3 ja eluhoonele 2 vastavalt 2 jalgrataste parkimiskohta.

Krundisise parkimisala katendiks on planeeritud säilitada miljöoalasse sobilik ja väärtuslik olemasolev munakivikate. Eluhoone nr 2 võimaldamiseks teisaldatakse loodesse jääv munakivisillutisega parkimisala krundi lõunanurka (vt joonis 4).

7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Kõrghaljastusest asuvad planeeringuala põhjaosas 4 harilikku vahtrat (*Acer platanoides*). Ala keskosas 2 kuuske (*Picea sp*) ja lõunaosas 2 arukaske (*Betula pendula*). Kloostri 1 ja Lai 24 kruntide piiril asub õunapuu (*Malus sp*).

Olemasolev kõrghaljastus ja põõsaread on heas tervislikus seisundis. Planeeringuga likvideeritakse ehitustegevusele ette jääv olemasolev kõrghaljastus. Uusi puid ja põõsaid planeeringuga ette ei nähta. Keelatud on istutada kõrghaljastust, mis varjaks uushoonetest vaatesuundi krundilt välja ja jääks tehnovõrkudest tulenevate kujade piiridesse.

Sademevee ärajuhtimisel kasutatakse maksimaalselt olemasolevat reljeefi. Uushoonete projekteerimisel tuleb tagada nõvad kalletega hoonetest eemale. Hoone projekti mahus peab koostama vertikaalplaneeringu, millega on lahendatud naaberkruntidelt ja naaberkruntidele volava sajuvee juhtimine sajuveekanalisatsiooni. Vertikaalplaneering tuleb realiseerida koos hoonete rajamisega.

8 Ehitiste vahelised 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”. Planeeritud uute hoonete vähim tulepüsivusklass on TP3.

Lai tn 26, 28 krundil oleva kõrvalhoone tulemüür takistab tulekahju korral tule levikut. Planeeritud uute hoonete külgedest (va tulemüüri külge) on tagatud enam kui 8 m laiune hoonetevaheline kuja.

9 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

9.1 Üldosa

Lai 24 krundi olemasolev hoone on Laialt tänavalt varustatud vee, kanalisatsiooni, gaasi, elektrivõrgu ja telekommunikatsioonivõrguga (vt joonis nr 6). Hoone ühendus keskküttega toimub Lai tn 26, 28 krundi juurdepääsuteelt.

9.2 Veevarustus, kanalisatsioon ja sajuvesi

Olemasoleval hoonel säilib olemasolev veevarustus. Lähtuvalt vee- ja kanalisatsioonivarustuse tehnilistest tingimustest tuleb olemasolev De 32 vee ühendustorustik asendada kinnistu perspektiivset veetarvet rahuldava läbimõõduga ühendustoru vastu.

Planeeritud uutele hoonetele on näidatud uus ühendus krundil olemasoleva hoone veetorustikust (vt joonis nr 6). Planeeritud uute hoonete ja olemasoleva hoone arvutuslik ööpäevane maksimaalne summaarne veetarbimine on ca 3 m³/d.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate hüdrantide baasil. Lähim tänavaalune hüdrant asub planeeringualale jääval Lai tn 24 krundil (vt joonis nr 6).

Olemasoleval hoonel säilib olemasolev kanalisatsiooniühendus. Planeeritud uute hoone kanalisatsioonitorud on kavandatud ühendada Lai tn 24 krundil asuva kanalisatsiooni kaevuga.

Sajuvesi suunatakse Lai tn sajuveekanalisatsiooni (vt joonis nr 6). Krundisisene kanalisatsioon tuleb lahendada lahkvoolsena.

9.3 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Olemasolev hoone on varustatud elektrienergiaga planeeringuala idaküljel asuvast liitumiskilbist maakaabli kaudu.

Planeeritud uued hooned saavad elektrivarustuse krundi idaküljel olemasoleva kivimüüri külge planeeritud uuest 0,4kV liitumiskilbist, mis saab toite läbi kivimüüri Lai 26 olemasolevast kaablikapist. Planeeritud uuel liitumiskilbist nähakse ette maa-alune madalpingekaabel planeeritud uute hoonete peakilpidele. Lai 24 krundi ületav olemasolev maakaabel tõstetakse ümber.

9.4 Telekommunikatsioonivarustus

Olemasolev hoone saab olemasoleva telekommunikatsioonivarustuse Laia tänava maa-alusest sidekanalisatsioonist. Telekommunikatsiooniühenduse lahendus lähtub Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilistest tingimustest nr 16786313.

Planeeritud uutele hoonetele on telekommunikatsioonivarustus ette nähtud krundil olemasoleva hoone sideliinist (vt joonis 6).

9.5 Kütte- ja gaasivarustus

Olemasolev soojavarustus krundil on kaugküttega (vt joonis 6).

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on käesolev ala planeeritud kaugküttealana. Planeeritud uutele hoonetele on näidatud ühendus kaugküttetorustikuga. Ühendus on planeeritud krundil olemasoleva hoone soojatorustikust.

Soojatorustiku projekteerimisel tuleb võtta tehnilised tingimused piirkonnas soojavarustust pakkuvalt ettevõttelt.

Olemasolev hoone on gaasiga varustatud Laialt tänavalt. Lubatud on gaasi kasutamine ainult tehnoloogiliseks otstarbeks.

Planeeritud uutele hoonetele gaasivarustust ette ei nähta.

9.6 Tehnovõrkude koondtabel

Tabelis 3 on esitatud planeeringuga kavandatud tehnovõrgud.

Tabel 3

Tehnovõrkude koondtabel		
<i>Tehnovõrguliin</i>	<i>Pikkus tänava maa-alal</i>	<i>Kogupikkus</i>
<i>Veetoru</i>	0 m	38 m
<i>Kanalisatsioonitoru</i>	0 m	34 m
<i>Telekommunikatsioon</i>	0 m	41 m
<i>Elektrikaabel</i>	0 m	45 m
<i>Soojatoru</i>	0 m	36 m
<i>Sajuveekanalisatsiooni toru</i>	9 m	24 m

10 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Õli- ja muud ohtlikud jätmed, samuti olmejätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jätmete kogumiseks on planeeritud krundile orienteeruv prügikastide asukoht. Jätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Krundi parkimisalale on antud kalded platsi kõige madalama punkti suunas. Parkimisala sademevesi juhitakse restkaevu kaudu läbides õli- ja liivapiüdurit sademevee ühiskanalisatsiooni.

11 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Olemasolev Lai 24 hoone on riiklik ehitismälestis. Hoonet puudutavate muudatuste tegemine on lubatud vaid Muinsuskaitseameti loal. Planeeringuga ei võimaldata kaitse all oleva hoone välisilmet muuta teisiti kui vaid ajaloolise olukorra ennistamiseks. Lai 24 hoone on määratud restaureeritavaks.

Uushoonestuse arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, mis arvestaks ja parandaks olemasolevat elukeskkonda. Planeeritud uus hoone peab arhitektuuriliselt sobituma Lai tn 26 olemasoleva kõrvalhoonega.

Tabel 4

Uushoonestuse arhitektuursed nõuded

Uushoonestuse arhitektuursetest nõuetest on planeeringuga piiritletud (vt ka joonis 3)	hoone nr 1	hoone nr 2
1. avatäited, muud hoone osad ja detailid	algupäraseid matkivate detailide (nt plastraamidega akende) kasutamine on keelatud	trepid ja pandused ei tohi ulatuda Kloostri tn transpordimaale; algupäraseid matkivate detailide (nt plastraamidega akende) kasutamine on keelatud
2. lubatud korruselisus	3 korrust (2 täiskorrust ja 1 katusekorrus)	2 korrust (1 täiskorrus ja 1 katusekorrus)
3. lubatud katusekalded	kaldkatus (pultkatus), ca 10-20 kraadi	viilkatus, ca 30-50 kraadi
4. lubatud katusekattematerjalid	tsingitud terasplekk, mis järgib profiililt ja asetusest Lai tn 26 olemasoleva hoone katuse kattematerjali, kivi	tsingitud terasplekk, kivi
5. katuse harjajoon	Lai 26 olemasoleva hoone katuse harjajoonega paralleelne	Kloostri tänavaga paralleelne või sellega risti
6. lubatud välisviimistlusmaterjalid	krohv, tellis, puit, klaas jt kvaliteetsed ehedad materjalid; keelatud on algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine	

7. kohustuslik ehitusjoon	järgib olemasoleva Lai tn 26 hoone Lai tn 24 krundi poolset külge. Uus hoone on planeeritud vastu Lai 26 hoone olemasolevat säilitatavat tule müüri	järgib Kloostri tn 5 poolt määratud tänavafrondi ehitusjoont
8. piirded	krundi lääneküljel asuv piirdeaed asendatakse kuni 2 m kõrguse mitteläbinähtava piirdeaiaga. Hoone nr 2 võimaldamiseks tuleb likvideerida kuni 9,8 m pikkune lõik kivimüüri. Täiendavaid uusi piirdeid ei planeerita.	

12 Arheoloogianõuded

Kaevetööde teostamise ajal tuleb teostada arheoloogiline järelevalve, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus. Kaevamistel ilmsiks tulev keskaegne arhitektuuripärand tuleb säilitada oma algsel asukohal kultuuriväärtuste teenistuse vastavasisulise nõude alusel. Keskaegse linnamüüri kahjustamine ja selle peale ehitamine on keelatud.

Arheoloogiliste uuringutega tuleb määrata pinnases säilinud müüride vanus ja nende võimalik seos linnamüüri. Uuringuid võib teha vastavat tegevusluba omav isik või ettevõtte, kelle poolt koostatakse aruanne, mille üks eksemplar tuleb anda kultuuriväärtuste teenistusele.

13 Servituutide ja naabrusõiguse nõuded ja tingimused

Reaalservituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmise vajadus on vastavalt tabelile 5.

Tabel 5

Servituudid		
<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut või isiklik kasutusõigus</i>	<i>Valitsev kinnisasi, isik</i>
Lai tn 24	teeservituut	Kloostri tn
Lai tn 24	liiniservituut või isiklik kasutusõigus	telekommunikatsioonivõrgu valdaja / Lai tn 26/28
Lai tn 24	liiniservituut või isiklik kasutusõigus	madalpinge maakaabli valdaja / Kloostri tn 1
Lai tn 26/28	liiniservituut või isiklik kasutusõigus	kaugküttetoru valdaja / Lai tn 24

14 Kuritegevusrisike 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 valgustatus;

- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- 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;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

15 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

16 Planeeringu elluviimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Tänavate, koos kõige tänavaruumi kuuluvaga, väljaehitamise kohustus on Tartu linnal, juhul kui linn ja detailplaneeringu koostamise või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Tartu linn järgib tänava väljaehitusel oma tänavate väljaehitamise ja rekonstrueerimise kava. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krunti teenindavate vajalike parklate, juurdepääsuteede, haljastuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal.

Tehnovõrkude rajamist rahastab Lai 24 krundi omanik. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuala asub arheoloogilises kaitsevööndis. Kaivetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga.

B JOONISED

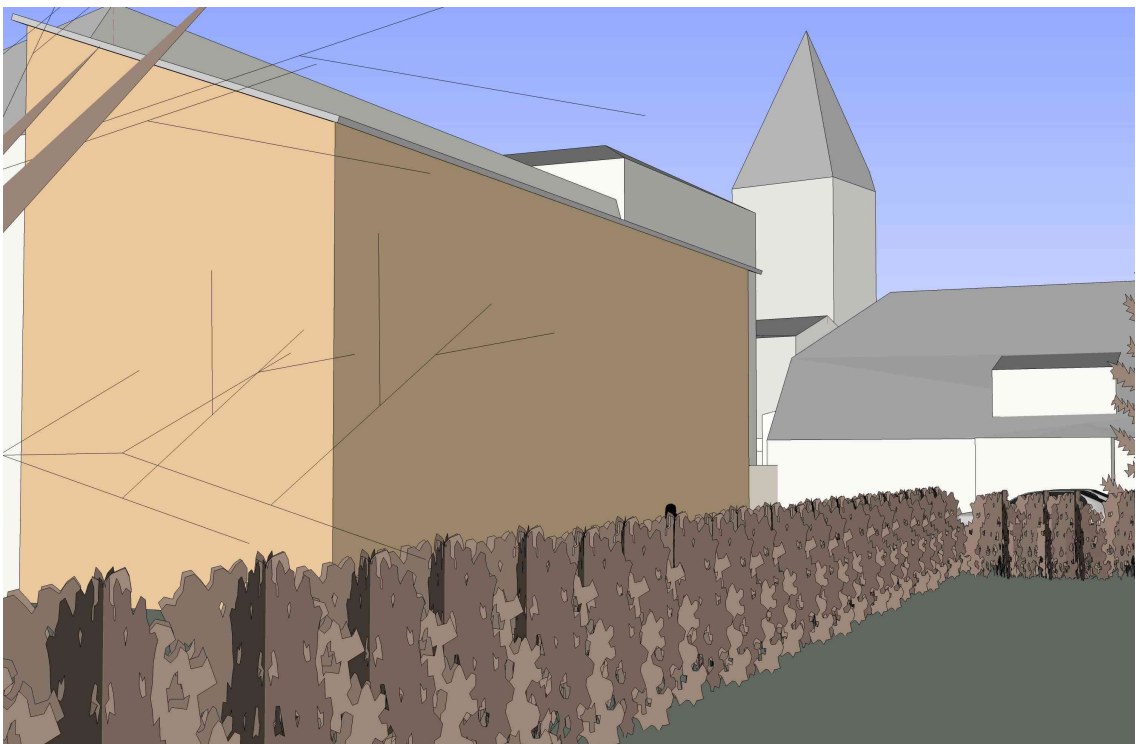
1	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2	Olemasolev olukord	M 1:500
3	Linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4	Planeeringu põhijoonis	M 1:500
5	Planeeritud maakasutus	M 1:500
6	Tehnovõrgud	M 1:500
7	Mahulised eskiisid	

7 Mahulised eskiisid

Olemasolevate hoonete mahud on näidatud hallides toonides. Kavandatava hoone maht on esitatud pruunides toonides. Illustratsioonid koostas Edgar Kaare. Alusena on kasutatud Tartu linnavalitsuse poolt käesoleva töö jaoks väljastatud olemasolevate hoonete ja pinnamudeli kolmemõõtmelist digitaalset materjali.



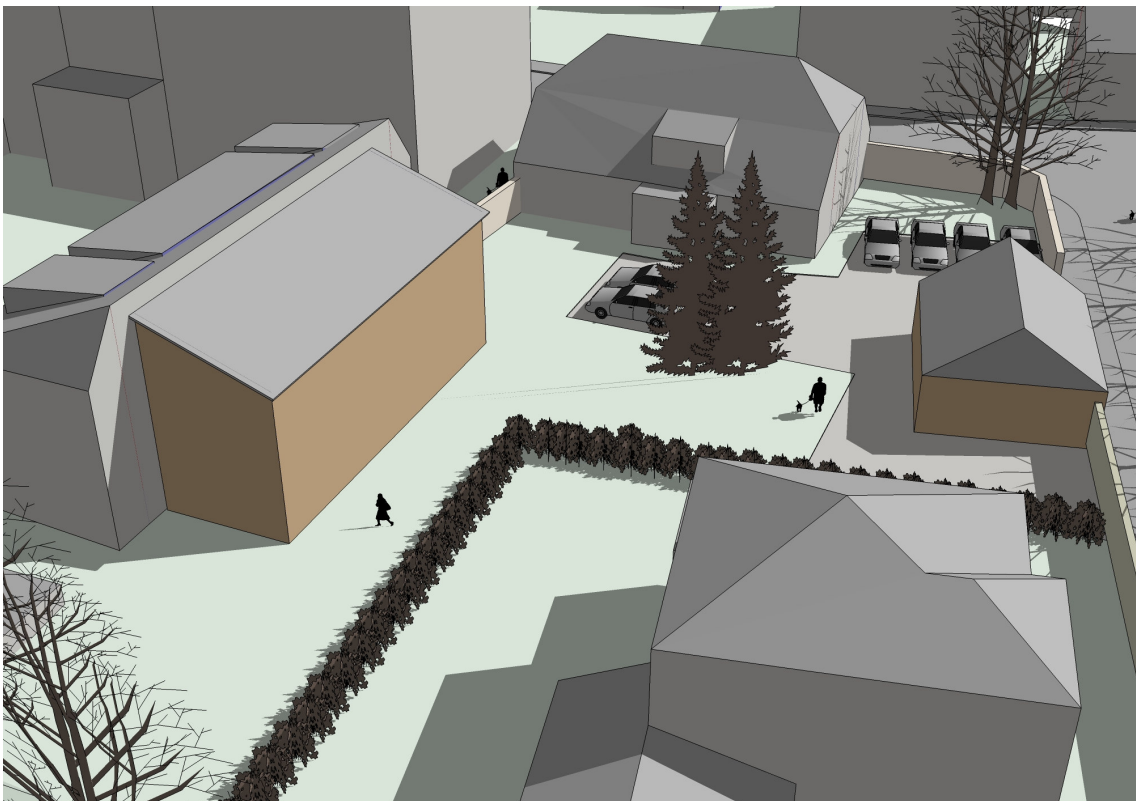
Illustratsioon nr 1. Vaade Kloostri tänavalt.



Illustratsioon nr 2. Vaade Kloostri tn 1 krundi tagaaiast.



Illustratsioon nr 3. Vaade Laialt tänavalt, Lai tn 28/26 krundi juurdepääsuteelt.



Illustratsioon nr 4. Üldvaade Lai tn 24 hoone suunas.

C KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

1 Kooskõlastuste kokkuvõte

- Päästeameti Lõuna Päästkeskuse inseneritehnilise büroo peainspektor Pjotr Vorobjov 09.04.12: joonis nr 4, *põhijoonis*.

Planeeringu läbi vaadanud ja heaks kiitnud:

- Elion Ettevõtted AS, sideliiniinsener Valdur Lints 03.04.12: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, vt lk 24.
- Eesti Energia ASi jaotusvõrgu Tartu piirkonna juhtivspetsialist Enn Kitsnik 09.04.12: eraldi lehel *koostöö planeeringu koostamisel*, vt lk 23. Tingimus: tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.
- ASi Tartu Keskkatlamaja arendus- ja haldusinsener Ülar Roose 11.04.12: joonis nr 6, *tehnovõrgud*.
- ASi Tartu Veevõrk arendusjuht Peeter Pindma 18.04.12: joonis nr 6, *tehnovõrgud*.

2. Koostöö planeeringu koostamisel

KOOSKÕLASTATUD
EE Jaotusvõrk OÜ arendus-ehitusosakond
Nr 8356869702
"09" "09" 2012

TINGIMUSTEL:
*Teo projektid vastavalt
kavandusele*

Enn Kitsnik
juhtivspetsialist
Tartu piirkond

Elion Ettevõtted Aktsiaselts
Endla 16, 15033 Tallinn
Registrikood 10283074

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR 18927149**KOOSKÕLASTUSE TELLIJA**

Kliendinumber 804537
Isikukood/Registrikood 10914072
Nimi ARTES TERRAE OÜ
Kontaktisik EDGAR KAARE Telefon 7420218 5128123
e-post edgar@artes.ee
Aadress PUIESTEE TN 78, TARTU 51008, TARTUMAA
Objekti asukoht ja projekti nimi Tartu linn, Tartumaa : Lai tn 24 krundi detailplaneering
Projekti/töö nimetus Lai tn 24 krundi detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	Geodeetiline alusplaan	Lai_24_geo.dgn
	Projektjoonis	26DP06_joonis_nr_6_tehnovorgud.pdf
	Projekti seletuskiri	26DP06_seletuskiri.pdf

Elion Ettevõtted AS (alljärgnevalt "Elion") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb jah lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eskirjast:

Töid võib teostada ainult Elioni ja volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel

Info tööloa saamiseks 5341 2210 telefoninumbri

Tööde teostamiseks jah planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised

Maa-alal paikneb Elionile Kaablikanaliseerimine kuuluv liinirajatis

Kooskõlastus kehtib kuni 03.04.2013

Kooskõlastuse võttis vastu
EDGAR KAARE

Kooskõlastuse andis
ELION ETTEVÕTTED AKTSIASELTS
Valdur Lints