



## PLANEERINGU KOOSSEIS

**Sisukord**

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel.....	4
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
4. Planeeringu lahendus.....	6
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	6
4.2. Krundi ehitusõigus.....	6
4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.4.1. Liikluskorraldus.....	7
4.4.2. Parkimiskorraldus.....	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	10
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	10
4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	11
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	11
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	11
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	12
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	12
4.15. Planeeringu elluviimise võimalused.....	14
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	15

GRAAFILINE MATERJAL.....	16
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	17
2. Olemasolev olukord M1:500.....	18
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000...	19
4. Planeeringu põhikaart M1:500.....	20
5. Fassaadide laotis M1:500.....	21
6. Illustreeriv joonis.....	22

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

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on esitanud Albatrek OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi krundile kuni viiekorruselise ärifunktsiooniga hoone ehitamiseks.

### Lähtedokumendid

- Pepleri tn 34 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 03.05.2012. a otsus nr 361.

### Alusplaan

- Detailplaneeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Metricus OÜ (litsents nr 758 MA) poolt 02.2012 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr 12G5994).

### Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud, dokumendid

- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Pepleri tn 34 Tartu Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks (kinnismälestise Riia tn 15b reg nr 27197 kaitsevöönd) (Maverick OÜ, töö nr T-14-11)
- Tartus Pepleri 34 krundi detailplaneeringu liiklusuuring (Liikluslahendus OÜ, töö nr 0612/1, Tartu 2012)

## ***2. Olemasoleva olukorra iseloomustus***

Planeeritav ala hõlmab Pepleri tn 34 krundi (katastriüksuse tunnus: 79507:037:0020) ning planeeritud krundi ulatuses tänava maa-ala.

Pepleri tn 34 krundi puhul on tegemist Riia ja Pepleri tänavate ristmiku vahetus läheduses asuva haljasalaga, mida läbib diagonaalne kõnnitee. Krundi piiritlevad tänavate poolsetest külgedest kõnniteed ning naaberkruntide poolt metallpiirded (vt kaart nr 2).

Pepleri tn 34 krundil kasvab 5 lehtpuud. Planeeritavale alale ulatuvad ka naaberkruntidel kasvavate puude võrad (vt kaart nr 2).

Krundi keskmine absoluutkõrgus on 59,75.

Pepleri tn 34 krundil puuduvad tehnovõrkude ühendused. Pepleri ja Riia tänaval asuvad vee ja kanalisatsioonitrassid, gaasitrass, madalpingekaablid, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon. Riia tänaval asuvad lisaks kõrgepinge maakaabel, sidekaabel ning soojatrass.

Olemasolev olukord on näidatud kaardil nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed Pepleri tn 34 krundi kohta.

**Tabel 1.** *Olemasolev olukord*

<i>Aadress/ nimetus</i>	<i>Pindala m<sup>2</sup></i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Olemasolev ehitusealune pindala</i>
Pepleri tn 34	833	Ühiskondlike ehitiste maa	-

### **3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeritav ala asub Tartu Kesklinna linnaosas arheoloogilises miljööpiirkonnas.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks segahoonestusala ehk lubatud on nii elamu- kui ka ärifunktsioon, lubatud korruselisus on 4-5 (vt kaart nr 3). Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeritava ala vahetus läheduses asuvad vastavalt üldplaneeringule lisaks segahoonestusalale ka muu ühiskondlike hoonete maa, riigikaitsemaa ning teenindusettevõtete maa.

Lähiumbruses asuvad Tartu Mart Reiniku Kool, Tartu Jaan Poska Gümnaasium, Tartu Maavalitsus, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutused, Tartu Kesklinna Lastekeskus, Tartu Lasteaed Midrimaa, kino Ekraan, teater Vanemuine ning mitmed kauplused ja teenindusasutused (vt kaart nr 3).

Planeeritav ala asub järgmiste arhitektuurimälestiste kaitsevööndis – ärihoone fassaadid Tartus, Riia t. 15B, 1939 (reg nr 27197) ning adminhoone Tartus Riia 12, 1938. - 1940. a (reg nr 7033) (vt kaart nr 3).

Riia tn 15B hoone puhul on tegemist uusklassitsistliku, 5- korruselise, terrasiitkrohviga kaetud äri- ja büroohoonega. See on L-kujulise põhiplaaniga, frontooniga ja ümardatud nurgatorniga maja, mille I korrusel asuvad vitriinakendega äriruumid ja ülemistel büroopinnad. Hoone põhimaht ning frontooniga ja peasissepääsuga trepikoda paiknevad Pepleri tänava ääres ning maja tänavafassaadid järgivad krundi lõuna (Riia tn) ja ida (Pepleri tn) piiri.

Riia tn 12 hoones asuvad praegu Kaitseväe Ühendatud Õppeasutused. Võru ja Riia tänavate ristumiskohale tekkinud väljaku poole on pööratud hoone peakorpus ning piki Võru ja Riia tänavaid kulgevad tiibehitised. Kolme põhikorruse ja ühe katusekorrusega hoone fassaadid on lahendatud uusklassitsistlikus stiilis.

Planeeritava ala idapoolisel naaberkinnistul (Riia tn 13) asub 4-korruseline korterelamu, mis rajati viimase sõja ajal hävinud puitmajade asemele, järgides ajalooliselt väljakujunenud tänavaf fronti. Hoone esimesel korrusel asuvad äriruumid.

Planeeritavast alast põhjas Pepleri tn 32 kinnistul paikneb 1901. a ehitatud 3-korruseline historitsistlik hoone.

Pepleri tn 34 krundi vastas üle Riia tänava asub kino Ekraan.

Piirkonnas domineerivad 3 – 5 korruselised hooned. Hoonete 1. korrustel asuvad äriruumid, alates 2. korrusest bürooruumid või korterid. Hoonete põhiliseks

välisviimistlusmaterjaliks on krohv. Katusekalded jäävad põhiliselt vahemikku 0 – 18°, väljaarvatud Riia tn 12 hoone katuse kalle, mis on 42°.

Riia tn 13, 15b ning 17 hooned asuvad Riia tänava äärsel krundipiiril.

Seetõttu, et hooned asuvad põhiliselt tänavajoonel, esineb tänavapildis piirdeid vähesel määral. Põhiliselt on piiretega piiritletud kruntide tagahoovid. Planeeritava ala naaberkruntide piiril asub metallpiire. Riia ja Väike-Tähe tänavate ristmikul asuv hoonestamata krunt on piiritletud plankaiaga. Kontaktvööndis asub ka metallvõrkaedu ning puitlippaedu.

Pepleri tänav on kahesuunaline kaherealine sõidutee, mis Tartu linna üldplaneeringu järgi on jaotustänav. Kahesuunaline ja neljarealine Riia maantee on Tartu üks tähtsamaid liiklusmagistraale. Riia maantee on üldplaneeringu järgi põhitänav. Riia tänaval asub eraldusriba kõrghaljastusega.

Pepleri-Riia-Väike-Tähe tänavate ristmik on fooridega reguleeritud.

Ühistranspordi peatused asuvad nii Riia kui ka Pepleri tänaval.

Pepleri tn 32 krundil asub kaitstav looduse üksikobjekt – Külmakindel pirnipuu; (Pirnipuu) (registrikood KLO4001110). Üksikobjekti 50-meetrine piiranguvöönd ulatub ca 2 m ulatuses Pepleri tn 34 põhjapoolsele nurgale (vt kaart nr 3).

Lähim miljöövärtuslik hoonestusala (Karlova) asub planeeritavast alast kagus ca 140 m kaugusel.

Lähima spordiväljak asub Riia tn 23 ja 25 hoonete vahelisel alal planeeritavast alast ca 175 m kaugusel edelas. Lähim park asub Vanemuise ja Tiigi tänavate vahelisel alal, planeeritavast alast ca 310 m kaugusel loodes.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab kaart nr 3.

## ***4. Planeeringu lahendus***

### ***4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Olemasolevat krundijaotus ei muudeta.

### ***4.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt kaart nr 4):

1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine krundil, 3) hoonete suurim lubatud ehitusealune pindala, 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Krundi kasutamise otstarbeks on määratud ärihoonete maa. Riia tänava äärses osas on hoone esimesele korrusele kohustus kavandada avalikkusele suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste ruumid.

Vastavalt Pepleri tn 34 Tartu muinsuskaitse eritingimustele (Maverick OÜ, töö nr T-14-11) on Pepleri tn 34 hoone absoluutkõrguse planeerimisel lähtutud Riia tn 15B hoone absoluutkõrgusest – 76,55 m.

Hoone suurima lubatud absoluutkõrguse ja räästakõrguse võrdlus naaberhoonetega on toodud Riia ja Pepleri tänavate fassaadide laotisel (vt kaart nr 5).

### ***4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine***

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtutud Riia tn 13, 15B ja 17 hoonete paiknemisest tänavajoonel ning muinsuskaitse eritingimustest, mis soovivad taastada hoonestus Riia-Pepleri tänavate nurgal, 1908. aastaks väljakujunenud ajaloolisel ehitusjoonel.

Krundi sisemuses on hoone planeeritud alatest 2. korrusest konsoolsena, esimese korruse tasapinnas on planeeritud parkimine (vt kaart nr 4). Kaardil toodud hoone 1. korruse ulatus on näidatud tinglikuna, mida võib projekteerimise käigus täpsustada.

Planeeringuga on määratud kohustulik ehitusjoon.

Krundi hoonestusalast väljapoole ulatava maa-aluse parkimise rajamiseks on planeeritud täiendav maa-alune hoonestusala.

Krundi hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiride ja naaberkinnistute hoonetega on antud kaardil nr 4.

### ***4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus***

#### **4.4.1. Liikluskorraldus**

Planeeringulahendus ei muuda olemasolevaid Riia ja Pepleri tänavate punaseid jooni.

Riia-Pepleri ristmiku liikluskoormust arvestades on sõidukite juurdepääs Pepleri tn 34 krundile planeeritud Pepleri tänavalt võimalikult kaugemale ristmikust. Jalakäijate juurdepääs hoonele on planeeritud nii Pepleri kui ka Riia tänavalt, jalgratturite juurdepääs Pepleri tänavalt (vt kaart nr 4).

Vastavalt liiklusuuringule (vt II köide lk 44) on kõige suurem liikluskoormus Pepleri tänaval õhtusel tiptunnil ja see jaguneb suundade vahel võrdselt. Sel ajal on teelõigu läbilaskevõime ammendunud ja järjekord ulatub kohati Vanemuise tänavani.

Hommikusel tiptunnil on Pepleri tänava liiklussagedused õhtuga võrreldes ligikaudu 10 % väiksemad, kuid Pepleri tänavale sisenev liiklus on ööpäeva suurim. Lõunasel ajal on Pepleri tänava liiklussagedused hommikuga võrreldes ligikaudu 8 % väiksemad ja jagunevad suundade vahel võrdselt.

Hommikusel ja lõunasel ajal on Pepleri tänava läbilaskvus tagatud ja järjekorda Pepleri tänava foori taga ei ole.

Õhtusel tiptunnil on Pepleri tänava läbilaskvus Riia tänava suunas ammendunud ja väljasõit parklast vasakule on võimalik ainult tänu sõidueesõigusega teel liikuvate sõidukitejuhtide viisakusele. See aga ei tekita probleeme läbivale liiklusele. Küll aga võivad probleeme tekitada Pepleri tänavalt vasakule parklasse pöörajad, kuna sel ajal, kui on võimalik Pepleri tänavalt sõita Riia tänava suunas, toimub ka vastassuunaline

otseliiklus. Seega õhtusel tipptunnil kell 15 – 18 (esmaspäevast reedeni) ei saa lubada vasakpöört Pepleri tänavalt Pepleri tn 34 krundi parklasse (vt kaart nr 4). Lisaks on keelatud parklast väljasõidul teha vasakpöörde kella 7 – 19 esmaspäevast reedeni.

Parklast väljasõidu lihtsustamiseks tuleb paigaldada vajalikud abivahendid nähtavuse parandamiseks.

#### **4.4.2. Parkimiskorraldus**

Parkimine on lahendatud krundil. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist linnakeskuse parkimisvööndiga. Planeeritud parkimiskohtade üks võimalik paigutus on ära näidatud detailplaneeringu II köites asuval parkimiskorralduse kaardil lk 66. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoone lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimismäär toodud tabelis nr 2. Normatiivist tulenevad parkimiskohad on planeeritud maapealsesse parklasse. Parklale on lubatud vajadusel tõkkepuu või väravate rajamine, kuid sel juhul peab tõkkepuust vabale alale jääma vähemalt 2 avalikku parkimiskohta I korrusel asuvatele ettevõtetele. Tõkkepuu avamist ootavad sõidukid ei tohi jääda peatuma Pepleri tänava alale.

Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajadus on lahendatud hoone siseselt. Täpne lahendus leitakse projekteerimise käigus. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3.

**Tabel 2. Hoone kasutamise otstarve ja parkimiskohtade arv**

<i>Korrus</i>	<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimisnormatiiv (1 pk/suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta)</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
1. (Riimnt poolne osa)	12310	Kaubandushooned	210	1/150	1,4	2
	12331	Ilu- ja isikuteenuste hoone		1/300	0,7	
	12339	Muu teenindushoone		1/140	<b>1,5</b>	
	12621	Muuseum, kunstigalerii		1/400	0,5	
1. (Pepleri tn poolne osa) 2. - 5.	12110	Majutushooned	2052	1/400	5,1	10
	12200	Büroohooned		1/300	<b>6,8</b>	
Planeeritud parkimiskohtade arv maa peal						12
Täiendav planeeritud parkimiskohtade arv maa-all						18
<b>Kokku:</b>					<b>8,3</b>	<b>30</b>



**Tabel 3.** Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m2 kohta</i>	<i>Maksimaalne suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Kauplus	1/80	210	2,6	3
Asutus	1/200	2052	10,3	10
		<b>Kokku:</b>	<b>12,9</b>	<b>13</b>

Krundisise parkla katteks on soovitatud kasutada betoonist tänavakivi või asfalti. Krundisise parkla tuleb täpsustada vastava projektiga. Seetõttu, et parkimisala asub enamuses hoone teistest korrustest kaetud alal, ei ole standardist lähtuvat lumevallitamise ala planeeritud. Kuid lund on võimalik vajadusel vallitada krundipiiril asuval 4 m laiusele puudest vabale alale.

Krundilt väljasõit peab enne kõnniteele väljumist 5 meetri ulatuses olema horisontaaltasapinnal (lubatud on standardis toodud sõidutee piki- ja põikikalle). Juurdepääs parklasse on ettenähtud kõnniteed katkestamata, madala äärekiviga.

Kaupluste teenindamine on ettenähtud ainult sõiduautode või pakiautodega. Sõiduautode parkimiskohtade mõõtmed on valitud vastavalt normile laiusega 2,5 m, pikkusega 5 m. Sein ja võimalike tugipostide äärsete parkimiskohtade laiuseks on planeeritud 2,75 m.

Täiendavalt näeb planeering ette võimaluse rajada ka maa-alune parkla. Maa-alusesse parklasse sissepääs on ruumi vähesuse tõttu planeeritud lahendada autoliftiga. Autolifti kasutamine on ainus võimalus tagada maksimaalne võimalik parkimiskohtade arv maa-aluses parklas. Maa-aluste parkimiskohtade laiuseks tuleb võtta seinte ja tugipostide kõrval 2,75 m. Täpne parkimiskohtade paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus arvestades hoone tugikonstruktsioonide paiknemist. Vajadus maa-aluse parkla järele selgub projekteerimise käigus, kui täpsustub hoone funktsioon, esimese korruse pindala ulatus ning parkimiskohtade vajalik arv.

#### **4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Pepleri tn 34 krundil kasvab 5 lehtpuud. Planeeritavale alale ulatuvad ka naaberkrundidel kasvavate puude võrad (vt kaart nr 2).

Riia tänaval eraldusribal asuv tänavahaljastus kuulub säilitamisele.

Pepleri tn 34 krundil kasvatatest puudest on ettenähtud likvideerida 3 puud. Planeeritav haljasala moodustab krundi pindalast ca 18,2 %. Täiendavat kõrghaljastust ei ole võimalik Pepleri 34 krundile istutada üle krundipiiri ulatuvate naaberkrundidel kasvavate puude võrade tõttu. Pepleri tn 32 krundil kasvavate puude võrad ulatuvad üle planeeritava hoonestusala piiri, seega võib tekkida vajadus nende oksade kärpimise järele.

Soovitavalt kasutada krundi haljastamisel madalhaljastust ning varjutaluvaid taimi.

Naaberkruntide olemasolevad piirded kuuluvad säilitamisele. Täiendavalt on ettenähtud rajada olemasoleva piirdega sobiv ja samakõrgune metallpiire Riia tänaval olemasoleva piirde ning hoone vahelisele krundipiiri osale (vt kaart nr 4).

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### ***4.6. Ehitistevahelised kujud***

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuseks sätestab Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ 8 meetrit, olenemata hoone tulepüsivusklassist. Kui hoonetevaheline tuleohutuskuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Pepleri tn 34 hoonestusala on planeeritud Riia tn 15B hoonest ca 13 m ning Riia tn 13 hoonest ca 18,5 meetri kaugusel (vt kaart nr 4).

#### ***4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs***

Ärihoone rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeritavast alast lõunas ca 185 meetri kaugusel asub 100 m ohualaga tankla.

Planeeritav ala asub intensiivse liiklusega tänavate ääres. Vastavalt Tartu linna välisõhu strateegilisele mürakaardile (OÜ Hendrikson&Ko. Tartu 2012) on Pepleri tn 34 krundipiiril autoliiklusest tingitud päevane müratase 65 – 70 dB ning öine 60 – 65 dB.

Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirtaseme arvsuurused liiklusest tingitud mürale olemasoleval III kategooria alal (segaala – elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted) on päeval 65 (70<sup>1</sup> lubatud müratundliku hoone sõidutee pooltel küljel) ning öösel 55 (60<sup>1</sup>).

Piirtase on eelpool nimetatud määruse tähenduses müra tase, mille ületamine võib põhjustada häirivust ja mis üldjuhul iseloomustab rahuldavaid (vastuvõetavaid) akustilisi tingimusi. Kasutatakse uute hoonete projekteerimisel olemasolevatel hoonestatud aladel. Kui piirtase on ületatud, tuleb rakendada meetmeid müra vähendamiseks.

Hoone välispiirete projekteerimisel, tuleb arvestada, et müra normtasemed ruumides peavad vastama Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses 42 ja Eesti Standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ esitatud normtasemetele.

Liiklusmüra vähendamiseks siseruumides tuleb kasutada hea heliisolatsiooniga seinu, aknaid ning ventilatsiooniseadmeid. Täpsed hoone välispiirete nõuetekohase heliisolatsiooni tagamiseks vajalikud tingimused ja konstruktsioonid selgitatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 3 tunnine katkematu insolatsioon päevas ajavahemikul 22.aprillist kuni 22. augustini.

Minimaalne distants tiheasustusega piirkonnas esimese korruse eluruumi põhiakna ning tööruumide akende eest vastasmajani peab võrduma ruumi pörandast mõõdetuna vastasehitise kõrgusega, kuid ei tohi olla väiksem kui 8 m.

Riia tn 13 hoone kaugus planeeritavast hoonest (18,5 m) on suurem kui planeeritud hoone kõrgus (hoone maksimaalne lubatud ABS kõrgus 76,55 – maapind Riia tn 13 hoone juures  $59,11 = 17,44$  m) (vt kaart nr 5).

Planeeritavas hoones tuleb samuti tagada loomulik valgustus lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Pepleri tn 34 hoonestusala on planeeritud Riia tn 15B hoonest ca 13 m kaugusele. Planeeritava hoone esimese korruse aknad avanevad põhiliselt kagu ja lõuna suunas. Esimesele korrusele ei ole planeeritud eluruumi, laste-, õppe- ega hoolekandeesutuste ruume.

Krundi jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Eraldi kasutada konteinerid sorteeritud ja olmejäätmetele. Jäätmevaldaja on kohustatud käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud jäätmeseaduse nõuetele või andma need käitlemiseks üle selleks õigust omavale ettevõttele. Jäätmekäitus lahendada võimalusel hoonesisestelt.

#### ***4.8. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitseriigi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks***

Planeeritav ala asub arheoloogilise miljööpiirkonnas. Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelvalve.

#### ***4.9. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine***

Vajadus puudub.

#### ***4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine***

Arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhikaardil (vt kaart 4).

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline.

Tartu linna üldplaneeringust lähtuvalt on linna keskusesse uue hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeritud hoone ukсед ei tohi avaneda Riia tänava kõnnitee liiklusruumi (kõnniteel lubatud jalgrattaliiklus).

#### ***4.11. Servituutide vajaduse määramine***

Vajadus puudub.

#### **4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine**

Vajadus puudub.

#### **4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste planeerimisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur“. Järgnevalt on toodud kokkuvõtte kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest:

- x Tänavad on valgustatud.
- x Tänavala alalt on krundile üks sõidukite juurdepääs, mis võimaldab head kontrolli sissetulijate ja väljaminejate üle.
- x Parkimisala on vahetult hoone läheduses, mis tõstab omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendab autodega seotud kuritegude riski.
- x Krundi piirile on planeeritud piire.
- x Parklale on lubatud tõkkepuu rajamine.

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- x hea nähtavus vähendab sissemurdmiste, vandalismi, vägivalla, autodega seotud kuritegude, vargust ja süütamise riski;
- x parklate jälgimine vähendab autovarguste ja autodega seotud kuritegude riski;
- x kasutada tugevaid ja vastupidavaid ukse- ja aknaraame, uksi aknaid ja lukke;
- x sissemurdmiste ja vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski;
- x kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.

#### **4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus**

Planeeritavale alale ulatuvad arhitektuurimälestiste kaitsevööndid – ärihoone fassaadid Tartus, Riia t. 15B, 1939 (reg nr 27197) ning adminhoone Tartus Riia 12, 1938. - 1940. a (reg nr 7033) (vt kaart nr 4). Planeeritav ala asub arheoloogilises miljööpiirkonnas (vt kaart nr 3).

Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 on kinnismälestise kaitsevööndi ülesandeks tagada kinnismälestise vaadeldavus, sealhulga kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus ning kinnismälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Maverick OÜ (töö nr T-14-11) poolt on koostatud Pepleri tn 34 Tartu muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks (kinnismälestise Riia tn 15b reg nr 27197 kaitsevöönd).

Muinsuskaitse eritingimused kehtestatakse lähtuvalt muinsuskaitseaduse § 25 ja detailplaneeringu eritingimuste koostamise korrast:

1. Tagada mälestise Riia 15b vaadeldavus.
2. Taastada hoonestus Riia-Pepleri tänavate nurgal, 1908. aastaks väljakujunenud ajaloolisel ehitusjoonel, positsioneerides uue hoone vastavalt ajaloolisele situatsioonile tänavafrossis ja krundistruktuurile.
3. Jälgida Tartu linna üldplaneeringuga kehtestatud korruselisust 4 – 5, mis ei tohiks ületada Riia 15b harjakõrgust.
4. Detailplaneering ja projekt tuleb kooskõlastada Tartu linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.
5. Kinnistu asukoha tõttu Tartu arheoloogilises miljööpiirkonnas tuleb kaevetööde teostamise ajal tagada arheoloogiline järelvalve.

Muinsuskaitse eritingimuste järgselt on hinnang kavandatud lahendusele positiivne. Riia tn 15b vaadeldavuse tagavad tänasel päeval Pepleri tänav ja uusehitise kõrguse piirang ning soov rajada naabriks sobiv arhitektuuriselt esinduslik hoone. Parimaks kaugvaatluskohaks mälestisel jääks endiselt vaatluskoht Ekraan kino juures.

Pepleri tn 32 krundil asub kaitstav looduse üksikobjekt – Külmakindel pirnipuu; (Pirnipuu) (registrikood KLO4001110). Üksikobjekti 50-meetrine piiranguvöönd ulatub ca 2 m ulatuses Pepleri tn 34 põhjapoolsele nurgale (vt kaart nr 4).

Vastavalt looduskaitseadusele ei või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta:

- 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet;
- 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- 3) väljastada metsamajandamiskava;
- 4) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- 5) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- 6) anda projekteerimistingimusi;
- 7) anda ehitusluba;
- 8) rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks.

#### ***4.15. Planeeringu elluviimise võimalused***

Krundile ja krundipiirist väljaspoole planeeritud krundi teenindava juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on krundi omanikul.

Krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Planeeritav ala asub arheoloogilise miljööpiirkonnas. Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelvalve.

Tartu linna üldplaneeringust lähtuvalt on linna keskusesse uue hoone projekteerimisel parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia enne detailplaneeringu kehtestamist.

## 5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused

Tabel 5. Kooskõlastuste kokkuvõte

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus				
2	Tartu Veevärk AS				
3	Eesti Energia AS OÜ Jaotuvõrgu Tartu regioon				
4	Elion Ettevõtted AS				
5	AS Tartu Keskkatlamaja				
6	Pepleri tn 32				
7	Riia tn 13				

## **GRAAFILINE MATERJAL**



## ***1. Situatsiooniskeem M1:2000***

## ***2. Olemasolev olukord M1:500***

***3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000***

#### ***4. Planeeringu põhikaart M1:500***

## ***5. Fassaadide laotis M1:500***

## ***6. Illustreeriv joonis***