



**Tartu
Arhitektuuribüroo®**

TARTU ARHITEKTUURIBÜROO OÜ
EEP001313, 26.03.2008, E 762/2013, reg kood nr 10439501
Ülikooli 4-3, 51003 TARTU
Tel: 730 8260, e-post: arhpro@arhpro.ee

Töö nr DP 126-13

TARTU LINN

**TÄHTVERE TN 33//35//37 JA TÄHTVERE TN 39
KRUNTIDE DETAILPLANEERINGU ESKIIS**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Famila OÜ
Uus 4-10, 63308 Põlva
Endel Ermel, info@famila.ee

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

PLANEERINGU KOOSSEIS

Sisukord

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	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
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	9
4.7. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	9
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.....	9
4.9. Vajaduse korral miljööväertusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	10
4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	10
4.11. Servituutide vajaduse määramine.....	10
4.12. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	10
4.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
4.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	11
4.15. Planeeringu elluviimise võimalused.....	12
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	13
GRAAFILINE MATERJAL.....	14
1. Situatsiooniskeem M1:4000.....	15
2. Olemasolev olukord M1:500.....	16

3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000. .17	
4. Põhijoonis M1:500.....18	
5. Maakasutus ja kitsendused M1:500.....19	
6. Illustreeriv joonis.....20	
LISAD.....21	
1. Tartu Linnavolikogu 30.06.2011. a otsus nr 242. Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine 22	
2. Tartu LV LPMKO kiri 04.07.2011 nr 9-3.1/DP-11-004 24	
3. Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond, kultuuriväärtuste teenistus, Egle Tamm e-kiri 16.10.2013 25	
4. Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond, muinsuskaitse komisjoni koosoleku protokoll 28.11.2013 nr 26 26	
5. Tartu, Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr ET 144-13) 28	
6. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 02.06.2014 nr 886/2014 54	
7. Tartu LV LPMKO kiri 30.06.2014 nr 9-3.2/DP-11-004 55	
8. Hinnang krundil pos 2 hoone 3 ja hoone 4 parkimisalade vahelise haljassaare puude seisukorrale. 17.07.2014 56	
9. Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu eskiisi põhijoonis. 05.2014 57	
10. Tartu Arhitektuuribüroo OÜ kiri 18.07.2014 nr 935/2014 58	
11. Tartu LV Arhitektuuri ja ehituse osakond. Muinsuskaitse komisjoni koosoleku protokoll 29.08.2014 nr 16 60	

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Famila OÜ.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntidele täiendava ehitusõiguse määramiseks.

Lähtedokumendid

- Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine. Tartu Linnavolikogu 30.06.2011. a otsus nr 242.

Alusplaan

- Detailplaneeringu eskiisi koostamisel on alusplaanina kasutatud Geodeesia OÜ (litsents nr 606 MA) poolt 30.07.2013 a koostatud geoalust täpsusastmega 1:500 (töö nr GE-448).

Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud

- Tartus, Tähtvere 33//35//37 ja Tähtvere 39 kruntide detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr ET 144/13)
- Eksperthinnang Tartus, Tähtvere tn 35 üksikelamu konstruktsioonide kohta (Remonteks OÜ, Ivan Petšnikovski, ehitusinsener)
- Tartu linna üldplaneering (Kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125)
- Supilinna linnaosa teemaplaneering (vastu võetud Tartu Linnavolikogu 10.10.2013. a otsusega nr 522)
- Supilinna kuivendamise ja sademevee kanalisatsioonisüsteemid (AS K&H 2004, töö nr 04VK09)

2. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritav ala hõlmab Tähtvere tn 33//35//37 (79513:009:0032), Tähtvere tn 39 (79513:009:0017) ja Tähtvere tänav T39 (79513:009:0042) krunte.

Planeeritaval alal Tähtvere tänav ääres asub ehitismälestis – puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059). Kultuurimälestiste kaitsevöönd on 50 meetrit mälestise väliskontuurist arvates. Vastavalt kultuurimälestiste registrile on hoone 19. sajandist pärinev ristkülikukujulise põhiplaani väike ühekorruseline puitelamu, mille küljel asub laudadest juurdeehitis (kuur). Hoonel on viilkatus ja maakivisokkel, mis hooviküljel moodustab soklikorruse. Fassaadi katab profileeritud voodrilaud, akendel puitpiirded. Hoonel on puidust profileeritud räästakarniis, mis klassitsismile iseloomuliku lõpuvormistusega ulatub külgfassaadile. Samasugune karniis on ka mõlemal otsaviilul. Katuse harjal asub punasest tellisest karniisiga korstnapits.

Tähtvere tn 33 hoone asub Tähtvere tänava ääres. Tähtvere tn 33 hoone on kahekorruseline viilkatusega korterelamu, mille välisviimistlusmaterjaliks on laudis, ning katusekatte materjaliks eterniit.

Tähtvere tn 35 hoone asub Tähtvere tn 33//35//37 krundi hoovis, tänavaäärse korterelamu (Tähtvere tn 33) taga. Tegemist on ühe korruselise viilkatusega hoonega, mille välisviimistlusmaterjaliks on laudis ning katusekattse materjaliks eterniit. Vastavalt eksperthinnagule on elamu konstruktsioonid renoveerimiseks kõlbmatud (vt lisa nr 5).

Tähtvere tn 37 hoone on lammutatud. Hoone on lammutatud vastavalt Minnoli OÜ poolt on koostatud Tähtvere 37 üksikelamu lammutusprojektile (töö nr AB-92-12/L), mis sisaldas ka eksperhinnangut. Hoone lammutamiseks on väljastatud kirjalik nõusolek väikeehitise lammutamiseks nr 1918/12 20.07.2012.

Tähtvere tn 33//35//37 krundil asub 6-boksiline puukuur silikaadist tulemüüriaga.

Planeeritav ala absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34,58 – 40,85. Maapind on kõrgem Tähtvere tänava äärses osas ning langeb Emajõe suunas.

Planeeritaval alal kasvavad lehtpuud (kased, saared, õunapuud, vahtrad). Osaliselt piiritleb planeeringuala Marja tn 14 krundi puitpiire (vt joonis nr 2).

Tähtvere tänaval mõlemal pool sõiduteed asuvad kõnniteed.

Tähtvere tänaval asuvad vee ja kanalisatsioonitrassid, kõrge- ning madalpingekaablid, tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon.

Olemasolev olukord on näidatud joonisel nr 2. Tabelis 1 on toodud andmed planeeritaval alal paiknevate kruntide kohta.

Tabel 1. Olemasolev olukord

<i>Adress/ nimetus</i>	<i>Pindala m²</i>	<i>Katastriüksuse sihtotstarve</i>	<i>Ehitste alune pindala, m² (ehitisregistri andmetel)</i>
Tähtvere tn 33//35//37	2983	Elamumaa	245 (249,7 geoalusel)
Tähtvere tn 39	3123	Elamumaa	80,7 (83,1 geoalusel)
Tähtvere tänav T39	506	Transpordimaa	-

3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Tartus Supilinna miljööväärtusega hoonestusalas (vt joonis nr 1 ja 3).

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeritava ala juhtfunktsiooniks väikeelamutemaa (vt joonis nr 3). Olemasoleva hoonestuse vahele on lubatud ka 3-korruselise korterelamu kavandamine juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib

olemasolevate hoonete mahtusid. Detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Supilinna miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada 19. sajandil kujunenud Supilinna miljöölise omapära, säilinud algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajaloolise väärtusega tänavakatete, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete säilimine.

Supilinna puhul on tegemist põhiliselt elamupiirkonnaga, kus asuvad mõned äri- ja teenindustevõtted. Piirkonnas domineerib kahekorruline hoonestus, kuid esineb ka kolme korruselisi hooneid (2 põhikorrust + katusekorrus). Põhiliseks hoonestuse välisviimistluse materjaliks on horisontaalne puitlaudis. Tähtvere tänaval esineb ka krohvitud hooneid. Katusetüüpidest domineerib viilkatuse, katusekalded jäävad vahemikku 30 – 45°. Tähtvere tänaval esineb ka mansardkatusega hooneid.

Supilinnale on iseloomulik, et hooned paiknevad tänavajoonel fassaadiga tänavapoole ning abihooned asuvad krundi sisemuses. Iseloomulikud on pikliku kujuga krundid, kus tänavapoolne krundi piir on lühem, kui tänavaga risti olev krundipiir. Kvartalite siseselt ulatuvad krundid hoonetest suhteliselt kaugemale ja leiavad vähemaktiivset kasutust (vt joonis 3).

Piirkonnale on iseloomulikuks piirdeaedade paiknemine kinnistu piiril. Tähtvere tänaval on valdavaks puitlipp- ja plankaiad.

Lähim bussipeatus asub Kreutzwaldi tänaval.

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalseid ja linnaehituslikke seoseid kajastab joonis nr 3.

4. Planeeringu lahendus

4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on antud võimalus Tähtvere tänav T39 krundi liitmiseks Tähtvere tn 33//35//37 krundiga, moodustades krundi pos 1 (vt joonis 4).

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Kruntide ehitusõigus on toodud joonisel nr 4.

Rõdude pindala ei ole arvestatud suurima lubatud ehitusaluse pindala sisse.

Planeeritud hoonete suurima lubatud absoluutkõrguse võrdlus olemasolevate hoonetega on toodud joonisel 4.

4.3. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala piiritlemisel on lähtunud põhimõttest, et olemasolevate ja planeeritud hoonete vahelisele alale jääks parkimine, olemasolev säilitatav haljastus, prügikonteinerid ning oleks tagatud planeeritud hoonete tuleohutuskujad. Rõdud ei tohi ulatuda üle hoonestusala.

Kruntide hoonestusala piiritlemine ning sidumine krundi piiridega on antud joonisel nr 4.

4.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahendus ei muuda Tähtvere tänava liikluskorraldust. Planeeritud sõidukite juurdepääs krundile peab toimuma üle kõnnitee.

Juurdepääs planeeringualale toimub Tähtvere tänavalt. Olemasoleva hoonestuse paiknemise tõttu on krundi pos 1 sõidukite juurdepääs parklasse planeeritud läbi krundi pos 2 (vt joonis nr 4). Juurdepääsuteele on määratud servituudi seadmise vajadus.

Väljasõidu Tähtvere tänava poolses otsas peab 5 m ulatuses olema tee pikikalle vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ vahemikus 2,5 – 4 %, parkimiskohtade ulatuses on suurim lubatud pikikalle 5 %. Muudel teosadel on suurim lubatud pikikalle 10 %.

Mõlema krundi parkimine on lahendatud vastava krundi siseselt. Tartu linna üldplaneeringu järgselt on tegemist parkimise vahevööndiga. Vastavalt lähteseisukohtadele on ettenähtud vähemalt 1,5 parkimiskohta ühe korteri või elamu kohta. Normatiivne ja planeeritud parkimiskohtade arv ja paigutus on ära toodud tabelis 2 ning joonisel nr 4.

Tabel 2. Parkimiskohtade arv

Pos nr	Hoone positsiooni nr (hoone nr)	Põhihoone lubatud kasutamise otstarve	Maksimaalne lubatud korterite arv	Parkimisnormatiiv (EVS 843:2003) parkimiskohta korteri kohta	Normatiivne (EVS) / planeeritud parkimiskohtade arv (vastavalt lähteseisukohtadele)
1	Hoone 1 (33)	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,7	2,8/6
	Hoone 2	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,9	3,6/6
2	Hoone 3 (39)	11101 - üksikelamu	1	1	1/2
	Hoone 4	11222 – muu kolme või enama korteriga elamu	4	0,9	3,6/6
				Kokku:	11/20

Krundisese parkla katteks on soovitatud eelistatavalt kasutada vett läbilaskvat katet – näiteks sõelmeid, munakivi, killustikku jms. Parkla ja krundisese tee paiknemine ning katend tuleb täpsustada vastava projektiga.

Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade paiknemise asukoht õues on toodud põhijoonisel. Jalgrataste parkimiskohad võib lahendada ka varjualusega. Hoonete projekteerimisel tuleb kavandada ka hoone sees mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 3.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

<i>Pos nr</i>	<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m2 kohta</i>	<i>Orienteeruv suletud brutopind, m²</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
1	Korruselamu	1 pk / 100	310	3,1	3
			390	3,9	4
2	Korruselamu	1 pk / 100	390	3,9	4
	Üksikelamu	-	-	-	1
		Kokku:	1090	10,9	12

4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Põhijoonisel on toodud olemasolev, likvideeritav ja planeeritud kõrghaljastus.

Täiendavat uushaljastust võib istutada planeeringu põhijoonisel (joonis nr 4) haljasala tingmäärgiga tähistatud ala ulatuses. Uushaljastuse liigilise koosseisu määramisel arvestada olemasoleva Supilinna miljööga ja haljastuse struktuuriga. Supilinnale omased puuliigid on näiteks remmelgas, pihlakas, pappel.

Kruntide haljastuse osakaal peab olema vähemalt 2/3 krundi pindalast (ca 67 %). Põhijoonisel toodud lahenduse haljastuse osakaal on krundil pos 1 ca 68 % ning krundil pos 2 ca 72 %. Haljasala kogupindalast vähemalt 20 % peab olema kõrghaljastatud.

Tähelepanu tuleb pöörata säilitatavate puude võrade, tüvede ja juurte kaitsmisele ehitustegevuse ajal. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada vajadusega säilitada puude ümbruses olemasoleva kõrgusega pinnas. Säilitatavatele puudele tellida arboristi poolt teostatav hooldusloikus.

Hoonete lähedusse krundile pos 2 on planeeritud ühine mänguväljak (vt joonis 4). Kruntide sügavusse näha ette ühine haljasala, millest lähtuvalt kruntide pos 1 ja pos 2 vahelisele krundipiirile ei ole lubatud piirdeaeda rajada.

Planeeritava ala heakorrastus ja haljastus, sealhulgas vertikaalplaneerimine ja sademetevee ärajuhtimine ning piirete ja väravate rajamine (nende kõrgused ja materjalid) on ette nähtud lahendada vastava projektiga.

Lähtudes sisseõidutee pikikalle planeerimisest vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“, tuleb kujuneva maapinna kõrguste vahe ühtlustamiseks krundi pos 1 ja Tähtvere tn 45 krundipiirile osaliselt rajada tugimüür (vt joonis 4). Tugimüüri kõrgus, pikkus ja paiknemine täpsustatakse projekteerimise käigus.

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

4.6. Ehitistevahelised kujud

Hoonetevahelise tuleohutuskuja laiuks 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.

Kui hoonete vaheline kaugus jääb vahemikku 4-8 m peab hoone sein vastama tuletõkkeseina EI-30 nõuetele.

1-2 korruseliste hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3, 3-korruseliste hoonetel TP2.

Planeeritud hoonestusalad on planeeritud olemasolevatest hoonetest ja teineteisest vähemalt 8 meetri kaugusele.

Põhijoonisel on toodud olemasolevate hoonete kohta varem koostatud projektidega määratud tuletõkkeseina EI-30 rajamise kohustus. Lisaks on määratud tuletõkkeseina EI-30 rajamise kohustus krundil pos 1 asuvale olemasolevale abihoonetele (vt joonis 4).

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

Keskkonnamõju hindamise vajadus puudub. Nelja korteriga korterelamute rajamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju. Tegevus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu ning koostamisel oleva Supilinna linnaosa teemaplaneeringuga.

Jäätmete kogumise korraldab krundi valdaja. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse. Mõlema krundi prügikonteinerid paigaldada krundile pos 1 planeeritud ühisesse abihoonesse (vt joonis 4). 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.

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 osaliselt arheoloogilises miljööpiirkonnas. Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelevalve.

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

Vajadus puudub.

4.10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Arhitektuurinõuded on toodud põhijoonisel (vt joonis 4).

Kavandatavate hoonete kujunduses mitte lubada miljööst tuntavalt eristuvat lahendust. Uute hoonete arhitektuur peab olema heatasemeline, miljööalasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav.

Abihoonete katused võivad olla ühepoolse kaldega ning väiksema kaldega kui 30°.

4.11. Servituutide vajaduse määramine

Tabelis 4 on ära toodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

Tabel 4. Servituutide vajadus

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Valitsev kinnisasi</i>	<i>Servituudi vajadust põhjustav objekt</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Pos 1	Pos 2	Planeeritud abihoone	Tagada ühise abihoone rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud jalgrattaparkla	Tagada ühise jalgrattaparkla rajamise ja kasutamise võimalus
Pos 2	Pos 1	Planeeritud juurdepääsutee	Tagada juurdepääsu võimalus krundile pos 1
		Planeeritud abihoone	Tagada ühise abihoone rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud jalgrattaparkla	Tagada ühise jalgrattaparkla rajamise ja kasutamise võimalus
		Planeeritud mänguväljak	Tagada ühise mänguväljaku rajamise ja kasutamise võimalus

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 Tänaava alalt on planeeritud kruntidele 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.

Lisaks on soovitav arvestada järgmiste kuritegevus riske vähendavate aspektidega:

- x atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seega nii kuriteohirmu kui ka vandalismiaktide ohtu;
- x hea nähtavus, valgustatus, korrashoid ja jälgitavus vähendavad kuriteohirmu;
- 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

Planeeritaval alal Tähtvere tänav ääres asub ehitismälestis – puitelamu Tartus Tähtvere 39, 19. saj I p (reg nr 7059). Planeeritav ala asub arheoloogilises miljöopiirkonnas (vt joonis 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.

Detailplaneeringu koostamiseks on koostatud Tartus, Tähtvere tn 33//35//37 ja Tähtvere tn 39 kruntide detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, töö nr ET 144-13).

Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule:

1. Säilitada kruntide Tähtvere tänava äärne hoonestus Tähtvere tn 33 ja 39 (viimane riikliku kaitse all reg nr 7059) ning vaated nendele Tähtvere tänavalt ja hoovi lähialalt (vähemalt 10-15 m kauguselt hooviküljest).
2. Kavandada elamufunktsioonis uusehitis mõlemale krundile ilma krundipiiride äärsete tulemüürideta, st vähemalt 8 meetri kaugusele naaberkrundi hoonetest ning minimaalselt 4 meetri kaugusele krundipiirist.
3. Uusehitise katuseharja kõrgus ei tohi ületada Tähtvere tn 33 hoone olemasolevat kõrgust.
4. Lubada hoone Tähtvere tn 35 lammutamine, kuna tema põhikonstruktsioonide säilimisväärsus on alla 40 %. Hoone lammutamisel saadav kasutamiskõlblik

puitmaterjal säilitada ning anda võimalusel tasuta kasutamiseks üle Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistuse määratud kasutajale juhul, kui seda ei soovi arendaja ise kasutada kultuuriväärtuslike hoonete taastamisel.

5. Uuesehitise katta põhiosades vähemalt 30 kraadilise kaldega katusega ning seinte välisviimistluses vähemalt 50 % osas puitlaudisega. Katusekattena kasutada savikivi või terasplekki. Viimase puhul vältida muid materjale (nt kivi) imiteerivaid lahendusi ning soovitatavalt kasutada külmaalustatud tahvleid või paane. Uusehitise värvkattes vältida eredaid ja neonseid toone. Uue värvkatte tonaalsus peab sulanduma Supilinna üldisesse värvigammasse. Akende avatäited kavandada puidust raamidena ning enamuses Supilinnaga sobivas raamijaotuses ja suuruses.
6. Krundi piirde ja väravad katta Tähtvere tänava ääres vähemalt 1,5 meetri kõrguse püstlaudisega ning ka muus osas mitte näha ette kiviposte või -müüre.
7. Elektrikilp asetada sissesõidutee, mitte Tähtvere tänava äärde.
8. Detailplaneering kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistusega.

Muinsuskaitse eritingimuste järgselt on hinnang kavandatavatele muudatusele positiivne. Kruntide sisemusse, tänavaäärsete hoonete taha kavandatud uued korterelamud on oma üldmahult ja langeva reljeefi arvestades olemasolevat hoonestust mitte häirivad ning omavad analooge teistegi kruntide kasutuses Supilinnas.

4.15. Planeeringu elluviimise võimalused

Kruntidele planeeritud juurdepääsutee ja parkla väljaehitamise kohustus on kruntide arendajal.

Kruntide ehitusõiguse, piirde, mänguväljaku ja haljastuse realiseerib kruntide arendaja.

Naaberkrundi piiridel olemasolevate piirete asendamine ühtse piirdega toimub arendaja kulul kokkuleppel naaberkrundi omanikega.

Kruntidele tuleb koostada ühine haljastusprojekt.

Hoonete kasutuslubade saamise eelduseks on juurdepääsutee, parkla ja haljastuse valmisolek.

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	Päästeameti Lõuna Päästkeskus				
2	Tartu Veevärk AS				
3	Elektrilevi OÜ				
4	Elion Ettevõtted AS				
5	Tähtvere tn 29	Endel Ermel, Famila OÜ		Tiitellehel	
6	Tähtvere tn 39				
7	Tähtvere tn 33 // 35 // 37				
8	Tähtvere tn 31				
9	Tähtvere tn 45				
10	Tähtvere tn 49				
11	Meloni tn 11				
12	Marja tn 18				
13	Marja tn 16				
14	Marja tn 14				

GRAAFILINE MATERJAL

1. Situatsiooniskeem M1:4000

2. Olemasolev olukord M1:500

3. Planeeringu ala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000

4. Põhijoonis M1:500

5. Maakasutus ja kitsendused M1:500

6. Illustreeriv joonis

LISAD