



**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 84-12

**TARTU LINN**

## **PEPLERI TN 34 KRUNDI DETAILPLANEERING**

I KÖIDE

HUVITATUD ISIK: Albatrek OÜ

BÜROO JUHATAJA: Urmas Makrjakov

PEARHITEKT: Roman Smuškin

PLANEERIJA: Evelyn Jallai

TARTU 2014

3

## 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
4.4.1. Liikluskorraldus.....	7
4.4.2. Parkimiskorraldus.....	8
4.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
4.6. Ehitistevahelised kujad.....	12
4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	12
4.7.1. Olemasolev olukord.....	12
4.7.2. Veevarustus.....	13
4.7.3. Reovee kanalisatsioon.....	13
4.7.4. Sademeveekanaliseerimine.....	13
4.7.5. Elektrivarustus.....	14
4.7.6. Sidevarustus.....	14
4.7.7. Soojavarustus.....	15
4.7.8. Välisvalgustus.....	15
4.7.9. Tehnovõrkude koondtabel.....	15
4.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	16
4.9. Vajaduse korral ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	17
4.10. Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	17

4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	17
4.12. Servituutide vajaduse määramine.....	17
4.13. Vajadusel riigikaitse otstarbega maa-alade määramine.....	18
4.14. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	18
4.15. Muud seadusest ja teistest õigusaktides tulenevad kinnisomandi kitsendused ja nende ulatus.....	18
4.16. Planeeringu elluviimise võimalused.....	19
5. Kooskõlastuste ja planeeringuga nõusolekute kokkuvõtte ning iseseisva kirjaga antud kooskõlastused.....	21
GRAAFILINE MATERJAL.....	23
1. Situatsiooniskeem M1:2000.....	24
2. Olemasolev olukord M1:500.....	25
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M1:2000..	26
4. Põhijoonis M1:500.....	27
5. Tehnovõrgud M1:500.....	28
6. Sademeveekanaliseerimise skeem M1:5000.....	29
7. Fassaadide laotis M1:500.....	30
8. Illustreeriv joonis.....	31
9. Illustreeriv joonis.....	32
10. Varjude analüüs.....	33

## ***1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk***

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku on esitanud Albatrek OÜ.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi krundile kuni viiekorruselise äri- ja korterelamufunktsiooniga 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 alusjoonisena 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 diagonaalis kõnnitee. Krundi piiritlevad tänavate poolsetest külgedest kõnniteed ning naaberkruntide poolt metallpiirded (vt joonis nr 2).

Pepleri tn 34 krundil kasvab 5 lehtpuud. Planeeritavale alale ulatuvad ka naaberkruntidel kasvavate puude võrad (vt joonis 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 joonisel 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 ehitusealne 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 joonis 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.

Lähiümbruses 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 joonis 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 joonis 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 idapoolsel 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. Kontaktvööndis asub metallvõrkaedu ning puitlippaedu.

Pepleri tänav on kahesuunaline 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 joonis nr 3).

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

Lähim 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 joonis nr 3.

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

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

Olemasolevat krundijaotust ei muudeta.

### ***4.2. Krundi ehitusõigus***

Krundi ehitusõigusega on määratud (vt joonis 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.

Riia tänava äärses osas on hoone esimesele korrusele kohustus kavandada avalikkusele suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste ruumid. Krundi kasutamise sihtotstarbe protsent on antud vahemikuna ning täpsustatakse projekteerimise käigus (vt joonis nr 4).

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 joonis nr 7).

### ***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. Pepleri tänava poolt on planeeritud hoonestusala krundipiirist 2 meetri kaugusele.

Krundi sisemuses on hoone planeeritud alatest 2. korrusest konsoolsena (vt joonis nr 4). Joonisel toodud hoone 1. korruse ulatus on näidatud tinglikuna, mida võib projekteerimise käigus täpsustada.

Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon.

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

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

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

#### **4.4.1. Liikluskorraldus**

Planeeringulahendus ei muuda Riia ja Pepleri tänavate liikluskorraldust.

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 joonis nr 4).

Vastavalt liiklusuuringule (vt II köide lk 47) ei saa õhtusel tipptunnil kell 15 – 18 (esmaspäevast reedeni) lubada vasakpöört Pepleri tänavalt Pepleri tn 34 krundi parklasse (vt joonis nr 4). Lisaks on keelatud parklast väljasõidul teha vasakpöört kella 7 – 19 esmaspäevast reedeni.

Planeeringu realiseerimisel tekkiv liiklus (arvestatud ka korterite rajamist) on kõige suurem õhtusel tipptunnil – mõlemas suunas kokku 21 a/h. Vastavalt liiklusuuringu koostajale moodustab see Riia tn liiklusest ca 1 %. Seega mõju Riia tänava liikluse suurenemisele on väiksem kui selle igapäevane ebaühtlus.

Parklast väljasõidu lihtsustamiseks tuleb paigaldada vajalikud abivahendid nähtavuse parandamiseks.

Pepleri tänava kõnniteed on laiendatud 2 meetri ulatuses Pepleri tn 34 krundile (vt joonise 4).

#### **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 joonisel lk 164. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ on hoone lubatud kasutamise otstarbest lähtuv parkimisnormatiiv toodud tabelis nr 2. Tabelites nr 3 ja 4 on toodud näitena parkimiskohtade arvutus lähtuvalt krundi võimalikest kasutamise otstarvetest. Parklale on lubatud vajadusel tõkkepuu või väravate rajamine, kuid sel juhul peab tõkkepuust vabale alale jääma vähemalt 2 avalikku parkimiskohta I korrusel asuvatele ettevõtetele ning ümberkeeramiseks vajalik manööverdusala.

Täiendavalt näeb detailplaneering ette võimaluse rajada maa-alune parkla 18 parkimiskohaga. Maa-alusesse parklasse sissepääs on ruumi vähesuse tõttu planeeritud lahendada autoliftiga. Maa-aluste parkimiskohtade laiuseks tuleb võtta seinte ja tugipostide kõrval 2,75 m. Täpne parkimiskohtade paiknemine lahendatakse projekteerimise käigus arvestades hoone tugikonstruktsioonide paiknemist. Alternatiivse võimalusena võib normikohase parkimise lahendada hoone mahus (ka näiteks II korrusel tingimusel, et Pepleri ja Riia tn poolne hoone osa on analoogselt esimese korruse mahuga kasutuses hoone ehitise kasutamise otstarvetele vastavate siseruumidena, parkimiskorrus ei tohi avaneda tänavale).

Krundisese parkla katteks on soovitatud kasutada betoonist tänavakivi või asfaldi. Krundisene 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 asuvale 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.



**Tabel 2.** Hoone lubatud kasutamise otstarve ja parkimiskohtade vajadus

<i>Korrus</i>	<i>Kood</i>	<i>Hoone lubatud kasutamise otstarve</i>	<i>Suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimis-normatiiv (1 pk/suletud brutopinna m<sup>2</sup> kohta)</i>	<i>Normatiivne parkimis-kohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimis-kohtade arv</i>
1. (Riia tn poolne osa)	12310	Kaubandushooned (va bensiniijaama hoone)	213	1/150	1,4	2
	12130	Toitlustushooned		1/400	0,5	
	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	
	12644	Ambulatoorse arstiabi osutamise hoone		1/140	1,5	
	12649	Muu tervishoiuhoone		1/300	0,7	
	12200	Büroohooned*				
1.** (Pepleri tn poolne osa) 2. - 5.	12110	Majutushooned	235 / 1575	1/400	0,6 - 4	1 / 5
	12200	Büroohooned		1/300	<b>0,8 – 5,3</b>	
	12432	Parkimismaja (lubatud 0, 1. ja 2. korrusel)	Sõltub projekti lahendusest	-	-	-
	11222	Muu kolme või enama korteriga elamu	1788 / 448	<b>0,6 pk 1-2 toalise korteri kohta</b>		27 / 6
			<b>0,8 pk 3 ja enama toalise korteri kohta</b>			
<b>Kokku:</b>			<b>2236</b>			
Planeeritud parkimiskohtade arv maa peal						12 (+ 1 koht autolifti asemel)
Planeeritud parkimiskohtade arv maa-all või hoone mahus (nt II korrus)						18
<b>Kokku:</b>					<b>29,8</b>	<b>30***</b>

\* avalikkusele suunatud büroo (nt reisibüroo)

\*\* lubatud on ka kõik Riia tn poolsele 1. korrusele lubatud hoone funktsioonid

\*\*\* Parklakohtade täpne arv määratakse Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ alusel hoone projekteerimise etapis

**Tabel 3.** Parkimiskohtade arvutus lähtudes krundi kasutamise otstarvete jaotusest – korterelamu maa funktsiooni enamuse korral – 30 parkimiskohta

<i>Krundi kasutamise otstarve</i>	<i>Suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimis-normatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
10 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	224	1/140	1,6	2
10 % majutushoone maa või büroohoone maa	224	1/300	0,7	1
80 % korterelamu maa	1788	0,6 kohta 1-2 toalise korteri kohta 0,8 kohta 3 ja enama toalise korteri kohta	planeeritud 27 parkimiskohta võimaldab rajada: 45 1-2 toalist korterit või 34 3 ja enama toalist korterit	27
<b>Kokku:</b>	<b>2236</b>		<b>29,3</b>	<b>30</b>

**Tabel 4.** Parkimiskohtade arvutus lähtudes krundi kasutamise otstarvete jaotusest – majutushoone või büroohoone maa funktsiooni enamuse korral – 13 parkimiskohta

<i>Krundi kasutamise otstarve</i>	<i>Suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Parkimis-normatiiv</i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
10 % kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa	224	1/140	1,6	2
70 % majutushoone maa või büroohoone maa	1565	1/300	5,2	5
20 % korterelamu maa	447	0,6 kohta 1-2 toalise korteri kohta 0,8 kohta 3 ja enama toalise korteri kohta	planeeritud 6 parkimiskohta võimaldab rajada: 10 1-2 toalist korterit või 7 3 ja enama toalist	6
<b>Kokku:</b>	<b>2236</b>		<b>13</b>	<b>13</b>

Standardist lähtuv jalgrataste parkimiskohtade vajadus tuleb lahendada hoonestusala sees. Hoone projekteerimisel tuleb kavandada mugavas asukohas panipaigad ratastele, lapsevankritele jms. Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus on toodud tabelis nr 5.

**Tabel 5.** Jalgrataste parkimiskohtade vajadus

<i>Hoone liik</i>	<i>Parkimiskohtade vajadus</i> <i>1 pk/suletud brutopinna m2 kohta</i>	<i>Suletud brutopind, m<sup>2</sup></i>	<i>Normatiivne parkimiskohtade arv</i>	<i>Planeeritud parkimiskohtade arv</i>
Kauplus	1/80	213	2,6	3
Asutus	1/200	235 / 1575	1,2 – 7,8	1 - 8
Korter	1/100	1788 / 448	17,9 – 4,5	18 - 5
	<b>Kokku:</b>	<b>2236</b>	<b>21,7 – 14,9</b>	<b>22 - 16</b>

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

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

Riia tänaval eraldusribal asuv tänavahaljastus kuulub säilitamisele.

Puude hetke olukorra ja nende ellujäämisvõimaluste väljaselgitamiseks on tellitud Eesti Maaülikooli metsakasvatuse osakonna lektorilt Eino Laas töö nimetusega „Eksperthinnang kruntidel Pepleri 34, Pepleri 32 ja Riia 13 kasvavate puude kohta seoses Pepleri tn 34 detailplaneeringuga“ (edaspidi haljastuse eksperthinnang) (vt II köide lk 137 - 141) ning Eino Laasi poolne 21.08.2014 eksperthinnangu täiendus Riia tänava äärsel tamme kohta (vt II köide lk 157).

Pepleri tn 34 krundil kasvatatest puudest on ettenähtud likvideerida 4 puud. Krundi tagumises nurgas asuv kõige kaugem ja ehitustegevusele mitte ette jääv harilik tamm on kavandatud säilitada. Antud puu on hetkel tagasihoidliku suurusega võraga, kuna ta kasvab teiste puude vahel. Vastavalt haljastuse eksperthinnangule on puul potentsiaali nii oma perifeerse asukoha kui võra poolest saada heaks puuks.

Planeeritud haljasala moodustab krundi pindalast 15,6 %. Lähtudes haljastuse eksperthinnangust võib krundil säilitatud puu võra ulatus suurendada peale teiste puude eemaldamist. Olemasoleva haljastuse kao kompenseerimiseks tuleb krundi arendamisel rakendada keskkonda väärtustavat vertikaalhaljastust, katuste haljastamist jm.

Krundi haljastuse osakaalu vähendamise vastukaaluks on planeeringuga laiendatud Pepleri tänava avalikku ruumi, planeerides Pepleri tn 34 krundile avalikuks kasutamiseks kõnnitee 2 meetri laiuselt (Pepleri tänava kõnnitee kogulaiuseks 4,3 – 4,7 m).

Täiendavat kõrghaljastust ei ole võimalik Pepleri 34 krundile istutada üle krundipiiri ulatuvate naaberkruntidel (Pepleri tn 32, Riia tn 13) kasvavate puude võrade tõttu.

Soovitavalt kasutada krundi täiendaval haljastamisel poolvarju- ja varjentaluvat madalhaljastust.

Pepleri tn 32 ja Pepleri tn 34 vahelisele krundipiirile kõige lähemal asuvad puud paiknevad planeeritust maa-alusest hoonestusalast 4,9-5,6 m ning planeeritud sademeveekanaliseerimise mahutist 2,1-2,8 m kaugusel. Riia tn 13 krundi lähim puu asub planeeritud hoonest 4,2 m kaugusel.

Pepleri tn 32 ja Riia tn 13 krundil kasvavate puude võrad ulatuvad üle planeeritud hoonestusala piiri, seega on vajalik nende okste lõikamine. Haljastuse eksperthinnangu kohaselt on hea, kui puudel ühelt küljelt juurestiku tugeva vähendamisega kaasneb ka võra vähendamine nii, et juurte ja lehestiku mass jääksid omavahel enam-vähem proportsionaalseteks.

Enne ehitustegevuse algust peab toimuma Pepleri tn 34 krundile ulatuvate Pepleri tn 32 ja Riia tn 13 krundi puude okste lõikamine ja kaldu olevate okste kinnitamine trossidega vastava eksperdi poolt lähtudes koostatud haljastuse eksperthinnangust.

Vastavalt haljastuse eksperthinnagule on Pepleri tn 32 puude säilimise eelduseks see, kui kaeve- ja lõiketööd tehakse nõuetekohaselt korrektselt. Juured ja oksad tuleb lõigata terava vahendiga läbi nii, et lõikepind oleks sile. Juuri ei tohi rebida kopaga ning puude oksid ei tohi lõhkuda kõrgete masinatega. On vajalik, et sademeveekanaliseerimise kaevik oleks avatud minimaalse aja jooksul. Peale kaeviku kinniajamist (puudepoolselt küljel hea mullaga) tuleb puud kasta.

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 joonis nr 4).

Heakorra tagamisel tuleb lähtuda Tartu linna heakorra eeskirjast.

#### ***4.6. Ehitistevahelised kujad***

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.

Planeeritud hoone minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP1.

Pepleri tn 34 hoonestusala on planeeritud Riia tn 15B hoonest ca 15 m, Riia tn 13 hoonest ca 16,6 m ning Pepleri tn 32 hoonest ca 24 m kaugusel (vt joonis nr 4).

#### ***4.7. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad***

##### **4.7.1. Olemasolev olukord**

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 (vt joonis nr 2).

#### **4.7.2. Veevarustus**

Krundi veevarustus lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 22.05.2012 INF/466.

Pepleri tn 34 hoonele on planeeritud veeühendus Pepleri tänava De 225 PE veetorustikust (vt joonis nr 5).

Veetorustiku ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

#### **Tuletõrjeveevarustus**

Vanemuise ja Pepleri tänavate ristmikul asuv olemasolev hüdrant on planeeritavast alast ca 180 m kaugusel, Pepleri tn 23 krundil asuv hüdrant ca 145 m kaugusel, Riia tn 23 hoone ees asuv hüdrant ca 185 m ning Võru ja Väike-Tähe ristmikul asuv hüdrant ca 200 m kaugusel (vt joonis nr 3).

Planeeritud hoone tuleohutuspaigaldiste projekteerimisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.10.2004. a määrusest nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“ ning Eesti Standardist EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Detailplaneeringuga on planeeritud täiendavalt üks tuletõrjehüdrant Pepleri tänavale (vt joonis nr 4).

#### **4.7.3. Reovee kanalisatsioon**

Krundi reovee kanalisatsioon lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 22.05.2012 INF/466.

Pepleri tn 34 hoone reovee eesvooluks on planeeritud Pepleri tänava kanalisatsioonitorustik De 315 (vt joonis nr 5).

Kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks tuleb koostada tööprojekt ning taotleda liitumistingimused AS-lt Tartu Veevärk.

#### **4.7.4. Sademeveekanaliseerimine**

Krundi sademeveekanaliseerimine lahendatakse vastavalt Tartu Veevärk AS tehnilistele tingimustele detailplaneeringu koostamiseks, 22.05.2012 INF/466.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on kavandatud Tartu linna Kesklinna ja Karlova linnaosade sademevee eelprojekti (AS K&H töö nr 1719VK07) Riia ja Pepleri tänavale projekteeritud sademeveetorustik. Kirjeldatud eesvool on käesoleval ajal täies ulatuses kuni Emajõeni välja ehitamata.

Pepleri tn 34 krundile on planeeritud ühendus eelprojekti kavandatud Pepleri tänavatorustikku (vt joonis nr 5). Parkla sademevee puhastamiseks on krundile planeeritud õlipüüdur.

Planeeringuala sademevee kanaliseerimise eelduseks on eelprojektile vastava Pepleri ja Riia tänava sademeveetorustiku valmis ehitamine kuni Emajõeni (vt joonis nr 6).

Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Kuni ei ole Pepleri ja Riia tänavale sademeveetorustikku rajatud, tuleb sademevesi koguda mahutisse või immutada krundil pinnasesse (vt joonis nr 5).

Arvestades kõige sademeterohkema kuu (juuli) keskmist sademetehulka (80 mm) ning kõvakattega alade ja katusepindade suurust (715 m<sup>2</sup>) on detailplaneeringuga ettenähtud mahuti maksimaalseks suuruseks 50 m<sup>3</sup>. See võimaldab kõige sademeterohkemal kuul tühjendada mahutit üks kord kuus. Mahuti tegeliku suuruse projekteerimisel tuleb koostada tasuvusarvutus ning leida sobiv mahuti suuruse ja tühjendamise sageduse suhe. Mahuti tühjendamise sagedus ei tohi olla tihedam kui kord nädalas. Projekteerimise käigus võib leida mahutisse kogunevale sademeveele alternatiivseid kasutamise võimalusi.

Teise alternatiivse võimalusena on planeeritud sademevee pinnasesse immutamiseks kasutada plastist kärgplokkidest koosnevat immutussüsteemi. Antud kärgplokkidest moodustatakse omavahel ühendades vajaliku suurusega maa-alune mahuti. Saju korral voolab vesi mahutisse ning imbub lõpuks maasse. Joonisel nr 5 on toodud imbsüsteemi soovituslik asukoht. Mahutite paiknemine, nende maht ja arv lahendatakse eriprojekti käigus arvestades konkreetse ala geoloogilisi tingimusi. Imbsüsteem peab vastu võtma sademeveest vähemalt 715 m<sup>2</sup> suuruselt kõvakattega pinnalt. Sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 meetrit ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

Joonisel nr 5 on antud krundi planeeritud absoluutkõrgused, mida võib projekteerimise käigus täpsustada. Naaberkruntide piiril ei tohi maapinna kõrguseid muuta selliselt, et sademevesi valguks planeeritavalt alalt naaberkruntidele.

#### **4.7.5. Elektrivarustus**

Elektrivarustuse lahendamisel on lähtutud Eesti Energia AS OÜ Jaotusvõrgu Tartu regiooni tehnilistest tingimustest detailplaneeringuks nr 200771, väljastatud 11.05.2012.

Väliselektrivõrgu koos liitumispunktiga projekteerib ja ehitab elektrivõrk võrguühenduslepingu alusel.

Liitumiskilp on planeeritud Pepleri tn 34 ja Pepleri tn 32 krundipiiri äärde paigaldatava 0,4 kV transiitkapi juurde (vt joonis nr 5). Liitumispunkt tuleb liitumiskilpi hoone sisestuskaabli otstele.

Elektritoide liitumiskilbist hoone peakilpi on ettenähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Tarbija elektripaigaldises näha ette nõuetekohase liigkoormuskaitse ja liigpingekaitsete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu.

#### **4.7.6. Sidevarustus**

Sidevarustuse lahendamisel on lähtutud Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 19502574, koostatud 20.06.2012.

Projekteerida ja ehitada olemasolevast kaablikanaliseerimisest 1-avaline sidekanaliseerimine hoonesse (vt joonis nr 5). Projekteerida ja paigaldada kaablikanaliseerimisest 6-kiuline optiline kaabel Pepleri-Riia tänava nurgal sidekaevus 83 olevast kaablijätkust hoonesse.

Hoone sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Äriruumides näha ette koht PON seadme paigaldamiseks vajalik elektritoide. Ruumisiseselt ehitada jaotusvõrk cat5/cat6-kaablitega.

Liinirajatise omandisuhete piiritluspunktiks jääb kinnistu piir. Väljaspoole piiritluspunkti olev liinirajatise osa antakse piiritlusaktiga tähtajatult ja tasuta Elion Ettevõtte AS hallata.

Pepleri tn 34 krundi läbiv sidekanaliseerimine tuleb likvideerida. Sidekanaliseerimisest paiknevad kaablid paigutada ümber tänava alal asuvasse kanaliseerimisse (vt joonis nr 5).

#### **4.7.7. Soojavarustus**

Soojavarustuse lahendamisel on lähtutud AS Tartu Keskkatlamaja (Fortum Tartu) tehnilistest tingimustest nr 43/12, 22.05.2012. a.

Soojatorustik on planeeritud Riia tn 13 kinnistu soojuskambri (vt joonis nr 5).

Soojatorustik planeerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

Taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused kaugkütetorustiku ja hoone kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks.

#### **4.7.8. Välisvalgustus**

Pepleri ja Riia tänav on valgustatud.

Pepleri tn 34 siseõue valgustus lahendada projekteerimise käigus.

#### **4.7.9. Tehnovõrkude koondtabel**

Tehnovõrkude koondtabelisse on kantud Pepleri tn 34 krundi piirides ja väljaspool asuvate planeeritud trasside orienteeruvad pikkused meetrites. Tehnovõrkude pikkused täpsustatakse projekteerimise käigus.

**Tabel 6.** *Planeeritud tehnovõrkude koondtabel*

	<i>Planeeritud tehnovõrk Pepleri tn 34 krundil, m</i>	<i>Planeeritud tehnovõrk tänava alal, m</i>	<i>Riia tn 13</i>
<b>Veetorustik</b>	2	9	-
<b>Heitvee kanal</b>	2	5	-
<b>Sademeveekanal</b>	6	-	-
<b>Sademeveekanal (perspektiivne)</b>	13	987 (Emajõeni)	-

	<i>Planeeritud tehnoork Pepleri tn 34 krundil, m</i>	<i>Planeeritud tehnoork tänava alal, m</i>	<i>Riia tn 13</i>
<b>Elektri madalpinge kaabelliin</b>	6	-	-
<b>Sidekanalisatsioon</b>	-	3	-
<b>Soojatorustik</b>	2	-	8

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

Äri- ja korterelamufunktsiooniga hoone rajamine ei põhjusta olulist negatiivset 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.

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.

Liiklusemüra vähendamiseks siseruumides võib 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+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ peab eluruumides olema tagatud vähemalt 2,5 tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestusega insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.

Varjude analüüs näitab, et ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini Riia tn 13 hoone otsaseinas asuvates eluruumides on tagatud vähemalt 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas kella 11.30 – 14.30. Ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini ei ulatu planeeritud hoone vari Pepleri tn 32 hooneni (vt joonis 10).

Planeeritud hoones tuleb samuti tagada loomulik valgustus lähtudes Eesti Standardist EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“. Pepleri tn 34 hoonestusala on planeeritud Riia tn 15B hoonest ca 15 m kaugusele. Esimesele korrusele ei ole planeeritud elurume, 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 hoonesisiselt.



#### **4.9. 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 arheoloogilises miljöopiirkonnas. Kaevetööde tegemise ajal tuleb tagada arheoloogiline järelvalve.

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

Vajadus puudub.

#### **4.11. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Arhitektuurinõuded on toodud planeeringu põhijoonisel (vt joonis 4).

Kavandatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Hoone projekteerimisel tuleb kaaluda esimese korruse ulatuses nurgahoonele omaseid arhitektuurivõtteid, et lahendus tagaks jalakäijate sujuva ja ohutu liikumise.

Tartu linna keskusesse uue hoone projekteerimisel on parima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus. Planeeringuala paikneb Tartu ühe olulisema tänava ääres. Ümberkaudsetes hoonetes asuvad mitmed avalikkusele suunatud ettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Planeeringu lähiala linnaruumilise terviku moodustavad arhitekt R.-L. Kivi projekteeritud kino Ekraan ja viiekorruselised elamud. Arvestades planeeringualasse kavandatud ehitise mahtu ja paiknemist, on arhitektuurivõistlus parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks. Arhitektuurivõistlus tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga. Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb kooskõlastada linnarhitektiga. Žüriiliikmete enamus peab olema arhitektuurialase kõrgharidusega.

Planeeritud hoone ukсед ei tohi avaneda Riia tänava kõnnitee liiklusruumi (kõnniteel lubatud jalgrattaliiklus). Hoone I korrusel peavad olema siseruumid nii Pepleri kui Riia tänava poolsel küljel, st parkimine ei tohi olla nähtav otse tänavalt vaadatuna.

#### **4.12. Servituutide vajaduse määramine**

Tabelis nr 7 on äratoodud planeeringuga määratletud servituudi vajadusega objektid. Servituudi vajadusega alad on fikseeritud joonisel nr 5.

**Tabel 7. Servituudi vajadus**

<i>Teeniv kinnisasi</i>	<i>Servituut</i>	<i>Servituudi sisu</i>
Riia tn 13	Planeeritud kaugküttetrass	Tagada kaugkütte varustuse võimalus
Pepleri tn 34	Planeeritud kõnnitee	Tagada kõnnitee avalik kasutamise võimalus

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

Vajadus puudub.

#### **4.14. 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:

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

Lisaks on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate aspektidega:

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

#### **4.15. 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 joonis nr 4). Planeeritav ala asub arheoloogilises miljöopiirkonnas (vt joonis nr 3).

Vastavalt muinsuskaitse seaduse § 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 hoonetus Riia-Pepleri tänavate nurgal, 1908. aastaks väljakujunenud ajaloolisel ehitusjoonel, positsioneerides uue hoone vastavalt ajaloolisele situatsioonile tänavafondis 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 arhitektuurselt 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 joonis nr 4).

#### ***4.16. Planeeringu elluviimise võimalused***

Krundi teenindava juurdepääsutee väljaehitamise kohustus on krundi omanikul.

Linna keskusesse uue hoone projekteerimisel on prima lahenduse saamiseks vaja korraldada arhitektuurivõistlus.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

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

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid.

Pepleri 34 hoone rajamisel on rammvaiade kasutamine keelatud. Enne ehitustööde algust tuleb teostada Pepleri tn 34 krundi igakordse omaniku poolt naaberhoonete Riia

13 ja Pepleri 32 seisukorra ülevaatus ning võtta seejärel hooned ehitustööde teostamise ajaks jälgimise alla. Vajalikud toimingud peab läbi viima pädev isik.

Enne ehitustegevuse algust peab toimuma Pepleri tn 34 krundile ulatuvate Pepleri tn 32 ja Riia tn 13 krundi puude okste lõikamine ja kaldu olevate okste kinnitamine trossidega vastava eksperdi poolt lähtudes koostatud Eesti Maaülikooli metsakasvatuse osakonna lektori Eino Laasi tööst nimetusega „Eksperthinnang kruntidel Pepleri 34, Pepleri 32 ja Riia 13 kasvavate puude kohta seoses Pepleri tn 34 detailplaneeringuga“ (vt II köide lk 137 – 141).

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

Tabel 8. Kooskõlastuste kokkuvõte

Jrk nr	Kooskõlastav instants, krundi nimetus	Kooskõlastaja nimi ja amet	Kooskõlastuse, koostöö kuupäev ja nr	Kooskõlastuse, koostöö asukoht	Märkused
1	Lõuna-Eesti Päästkeskus	Pjotr Vorobjov, peainspektor	03.05.2013 nr K-PV/14	II köide lk 128 - 130	
2	Tartu Veevärk AS	P. Pindma	11.04.2013 nr 215	II köide lk 98	
3	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja	29.04.2013 nr 1673082290	II köide lk 117	
4	Elion Ettevõtted AS	Aleks Kask	25.04.2013 nr 21170305	II köide lk 100	
5	AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose, arendus- ja haldusinsener	30.04.2013	II köide lk 117	
6	Pepleri tn 32	MTÜ Eesti Arstide Liit	27.05.2013	II köide lk 111	<p>Saadetud kiri 05.04.2013, väljastatud 19.04.2013 (vt II köide lk 91, 96), 30.04.2013 saadetud täiendavate materjalidega e-kiri <a href="mailto:majandus@arstideliit.ee">majandus@arstideliit.ee</a>, kätte saanud 02.05.2013 (vt köide lk 105,106)</p> <p>Märkused (vastused II köide lk 113): 1. Ei ole nõus hoonet planeerima krundipiirist poole kõrguse kaugusele. Planeeritud hoone vari ei ulatu Pepleri tn 32 hooneni (vt joonis nr 10).</p> <p>2. Ehituse käigus ei tohi naaberkiinnistul paiknevaid puid kahjustada. Planeeringus on kirjas, et ehitustööde teostamisel tekkinud võimalikud kahjud hüvitab Pepleri tn 34 krundi omanik.</p> <p>3. Sademevett ei juhita Pepleri tn 32 krundile.</p> <p>Vt vastuskiri 13.06.2013 (II köide lk 123-126)</p>

<i>Jrk nr</i>	<i>Kooskõlastav instants, krundi nimetus</i>	<i>Kooskõlastaja nimi ja amet</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö kuupäev ja nr</i>	<i>Kooskõlastuse, koostöö asukoht</i>	<i>Märkused</i>
	Pepleri tn 32		10.06.2013	II köide lk 118	Saadetud e-kirjad 01.10.2013 ja 09.10.2013 (II köide lk 133-134) Saadetud e-kiri ja tähtitud kiri 12.11.2013, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 30.11.2013 (II köide lk 142 - 145)
7	Riia tn 13	Ester Ilja, KÜ Riia 13 juhatuse esimees	18.05.2013	II köide lk 109	Saadetud kiri 05.04.2013, väljastatud 29.04.2013 (vt II köide lk 95, 101), 30.04.2013 saadetud täiendava infoga e-kiri <a href="mailto:tonu.ints@sotsdem.ee">tonu.ints@sotsdem.ee</a> On tagatud 3-tunnine katkematu insolatsioon päevas kella 11.30 – 14.30 (vt joonis nr 10). Täiendatud teksti peatükis 4.16 Planeeringu elluviimise võimalused seoses võimalike kahjude tekkimisega ehitusekäigus
			17.12.2014	II köide lk 165	
8	Riia tn 14	Forum Cinemas AS			Saadetud kiri 05.04.2013, väljastatud 22.04.2013 (vt II köide lk 90, 97)
9	Riia tn 15	Reno Laidre, maavanem	23.04.2013 nr 9-2/1364-2	II köide lk 99	Parklakohtade täpne arv määratakse Eesti Standardi EVS 843:2003 „Linnatänavad“ alusel hoone projekteerimise etapis ning kõik parkimiskohad ehitatakse välja ühes ehitusetapis.
10	Riia tn 15b	Kersti Maria Sõmermaa			Saadetud kiri 05.04.2013, tagastatud hoiutähtaja möödumisel 06.05.2013 (vt köide lk 93, 107)
		Mart Sõmermaa	01.05.2013	II köide lk 104	Saadetud kiri 05.04.2013, väljastatud 19.04.2013 (vt II köide lk 94, 96)

## **GRAAFILINE MATERJAL**

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



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

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

#### ***4. Põhijoonis M1:500***

## ***5. Tehnovõrgud M1:500***

## ***6. Sademeveekanaliseerimise skeem M1:5000***

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

## ***8. Illustreeriv joonis***

## ***9. Illustreeriv joonis***



## ***10. Varjude analüüs***