

KROONUAIA TN 27 KRUNDI DETAILPLANEERING

Töö nr DP-6/16

*Objekti asukoht: Tartu linn, Kesklinna linnaosa,
vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27006)*

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **Hulknurk OÜ***

*Planeeringu koostaja:
Hulknurk OÜ, reg nr 12066458, Kalevi 109-5, Tartu*

*Koostaja: Astrid Arula
Tel 51 71 503
astridarula@gmail.com*

Vastutav spetsialist: Triin Nurmsalu, maastikuarhitekt

SISUKORD

I SELETUSKIRI	3
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta	3
2. Olemasolev olukord.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded	5
5. Krundi hoonestusala piiritlemine	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	6
8. Ehitistevahelised kujad	7
9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
9.1. Veevarustus.....	7
9.2. Kanalisatsioon.....	7
9.3. Elektrivarustus	8
9.4. Välisvalgustus	8
9.5. Sidevarustus	8
9.6. Soojavarustus.....	8
10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	9
12. Arheoloogilisest miljööpiirkonnast tulenevad nõuded	9
13. Planeeringu elluviimise võimalused	9
14. Kooskõlastuste koondtabel	10

Joonised on esitatud eraldi digitaalsete failidena:

Situatsiooniskeem – joonis 1

Olemasolev olukord – joonis 2

Planeeringuala maakasutus ja kitsendused – joonis 3

Põhijoonis – joonis 4

Tehnovõrgud – joonis 5

Illustratsioon – joonis 6

I SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneering algatati 08. detsembri 2016.a Tartu Linnavolikogu otsusega nr 399 „Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.“

Kroonuaia tn 27 krundi detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi hoovialale täiendava korterelamu rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- Kobras OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr 2016-078, välja antud 13.06.2016;
- Building Numerics OÜ poolt koostatud töö „Kroonuaia 27 (Tartu) aadressile kavandatava hoone mõju analüüs naaberhoonete insolatsiooniolukorrale“, mai 2016.
- Tartu Linnavolikogu 1.07.2016 otsusega nr. 366 kehtestatud „Tartu kesklinna üldplaneering“.
- FIE arhitekt Kaja Ontoni poolt koostatud „Elamu Kroonuaia tn 27, Tartu muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks“, 2012 ja „Kroonuaia tn 27 kinnistu, Tartu muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks“, 2013.
- Tartu Linnavalitsuse 5. septembri 2006. a korraldusega nr 1325 kehtestatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneering,
- Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine“;
- Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004 määrus nr 218 ja 21.03.2005 määrus nr 126 „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006;
- Tartu linna ehitusmäärus.

Andmed planeeritava krundi kohta (kinnistusregistri andmed):

Aadress	Pindala m ²	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
Kroonuaia tn 27	1300	4935103	79507:001:0018	Elamumaa 100%

2. Olemasolev olukord

Planeeritav Kroonuaia tn 27 krunt suurusega 1300 m² asub Tartu kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Planeeritavale krundile on juurdepääs Kroonuaia tänavalt. Kroonuaia tn 27 krundi põhimaht asub sisehoovis. Krundil asub ehitusregistri järgi 1842.a. ehitatud muu kolme või enama korteriga elamu, mille ehitisealune pindala on 228 m², korruselisus 1.

2002.a. on võetud ehitisluba olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks. Hoone edelaosas on välja ehitatud kaks täiskorrust ja pööning, katuseharja abs kõrgus on 45,13 m.

Kroonuaia tn 27 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 5. septembri 2006. a korraldusega nr 1325 kehtestatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneering, millega on käsitletud Kloostri

tn 5, Kloostri tn 3, Kroonuaia tn 25a ja Kroonuaia tn 27 krunte (endine aadress Kloostri 3, 7). Detailplaneeringu eesmärgiks oli krundipiiride muutmise ja parkimislahenduse andmine.

Hoonele on koostatud 2012.aastal „Elamu Kroonuaia tn 27, Tartu muinsuskaitse eritingimused hoone ümberehituseks ja remondiks“, mis sätestavad olemasoleva hoone rekonstrueerimise osas muuhulgas, et hoone katuseharja kõrgust ei ole lubatud tõsta olemasoleva plekk-katuse harjast kõrgemale. Olemasoleva plekk-katuse harjakõrgus on 45,13.

Krunt on peamiselt tasase reljeefiga, krundi lõunakülg piirneb ca 3 meetri kõrguse nõlvaga, mille alla on aastate jooksul mattunud vana Tartu linnamüür. Maapinna absoluutkõrgus planeeritaval krundil on peamiselt vahemikus 35,3-36 m.

Krundil paiknev kõrghaljastus on väheväärtuslik, mille enamuses moodustavad vanad õunapuud. 04.10.2016 on väljastatud raieluba 8 raagremmelga raieks.

Olemasolevatest tehnovõrkudest asuvad Kroonuaia tänaval kõrge- ja madalpinge maa- ja kaabelliin, veetorustik ja side-, reoveekanaliseerimisvõrk ning kaugkütte torustik. Krundil paikneb reoveekanaliseerimisvõrk ning olemasoleva hoone ümber on rajatud dreenaž.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritava krundi naabruses asuvad peamiselt 2-3 korruselised korterelamud ja ärihooned.

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, piirnedes põhjast ühesuunalise Kroonuaia tänavaga ning Kroonuaia 25a krundiga, mis on moodustatud Kloostri 3; 7 ja Kloostri 5 kruntide detailplaneeringuga. Kroonuaia tn 25a ja Kroonuaia tn 27 vahel on rahuldavas seisus puitlippaed.

Üle Kroonuaia tänava asub miljöövärtuslik Supilinna linnaosa.

Kroonuaia tn 27 idanaabrika on kinnistu Kroonuaia tn 29 // 31, kus asuvad kaks korterelamut – 2- ja 3-korruselise. Kruntide vahel asub uus puitlippaed.

Lõunas nõ nõlva peal asuvad kinnistud Lai tn 26 // 28, kus asuvad kaks kolmekorruselise äripindadega kortermaja, millest Lai tn 28 on tunnistatud ehitismälestiseks, ja Kloostri tn 1b // Lai tn 24, kus asub ehitismälestiseks tunnistatud 2-korruselise äri- ja elamuhoone ning ehitamisel on detailplaneeringuga kavandatud 3-korruselise kortermaja.

Vastavalt ehitisregistrile asub ühesuunalise Kloostri tänava ääres planeeringualast kagu- ja läänesuunas aadressiga Kloostri tn 1 kahekorruselise üksikelamu ning Kloostri tn 5 ühekorruselise (tegelikult 1 täiskorrus ja katusekorrus) hambaravi-ärihoone. Kloostri tn 5 ja Kroonuaia tn 27 krundi vahele jääb krunt Kloostri tn 3, millel asub 2-korruselise (tegelikult 2 täiskorrust ja katusekorrus), muu kolme või enama korteriga elamu. Kehtivas detailplaneeringus on seatud nõue, et krundi Kloostri tn 3 ehitustegevuse puhul (elamu rekonstrueerimine, kapitaalremont vms) tuleb sinna projekteerida ühepereelamu. Kroonuaia ja Kloostri tänava nurgas asub 2-korruselise (tegelikult 2 korrust ja katusekorrus) kortermaja aadressiga Kloostri tn 9.

Piirkonna hoonestuse välisviimistluses domineerivad puitlaudis, krohvitud pinnad. Lähimate hoonete katuste tüübid on viil- või kelpkatused, kus katusealuseid pööninguid on kasutusele võetud elamispindadena. Tavapärased on uugid ja katuseaknad, katusekattematerjalidest eterniit, kivi ja plekk.

Planeeritava hoone puhul on viilkatus koos uukidega põhjendatud, kuna on sobiv ümbritsevate hoonete katusekujuga.

Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks ja planeeritava uue hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on aluseks võetud koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Analüüsitud on naaberhoonete kõrguseid, millest lähtub, et hoonete absoluutkõrgused jäävad vahemikku 43.11 – 50.03 m.

Planeeringuala lähedusse jäävad mitmed rohealad nagu Tartu botaanikaaed ca 130 meetrit idasuunas ja sealt edasi planeeringualast ca 300 m kaugusel Emajõgi ja selle äärsed liikumisrajad. Minnes planeeringualast lääne suunas, asub ca 330 m kaugusel Toomemägi.

Peamine liikluskoormus lähiümbruses langeb ühesuunalisele Kroonuaia tänavale ja kahe-suunalisele Laiale tänavale. Jalakäijate peamiseks liikumissuunaks on Kroonuaia, Lai ja Kloostri tänavad, kus on võimalik liigelda mõlemal pool sõiduteed asuvatel kõnniteedel. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Kroonuaia ja Laial tänaval.

Tartu linna üldplaneeringu järgi on krundi maakasutuse juhtfunktsioon segahoonestusala, kus lubatud korruselisus on 2-4 korrust. Tartu linna üldplaneeringut täpsustav Tartu kesklinna üldplaneeringuga on Kroonuaia tn 27 kinnistu maakasutuse kasutusotstarbeks määratud korterelamu maa-ala, lisaks olemasolevale hoonele kavandatud võimalik uushoonestusala (lubatud korruselisus 2). Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule ja kesklinna üldplaneeringule. Lähipiirkonna maakasutus ja kitsendused on ära toodud joonisel nr 3.

Planeerimise lahendus

4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta Kroonuaia tn 27 kinnistu piire.

Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel on aluseks võetud muinsuskaitse eritingimused.

Krundi Kroonuaia tn 27 ehitusõigusega määratakse

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete suurim lubatud ehitisealne pind;
- 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;

Planeeritud krundile majade vahele sisehoovi tekivad vanalinnale iseloomulikud hubased sopilised nurgakesed elanike vabaõhu puhkuseks, kuhu on suvisel ajal sobiv paigutada laudutoole.

Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

5. Krundi hoonestusala piiritlemine

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ning kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Hoonestusala paigutamisel on arvestatud koostatud muinsuskaitse eritingimusi ning kuurile-abihoonele on leitud loogiline asukoht naaberkrundi kuuride pikendusena.

6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs sõidukitega, ratturile kui ka jalgsi liiklejatele on planeeritud Kroonuaia tänavalt. Krundi laius Kroonuaia tänaval on ca 7 m. Kroonuaia tänav on ühesuunaline. Krundile saab sõita Kroonuaia tänavalt kui ka Kroonuaia tänavale vasakpöördega. Väravate avanemist ootav sõiduk või prügikasti tühjendav prügiauto ei tohi sulgeda liiklust Kroonuaia tänaval.

Planeeritav krunt asub asub Kesklinna üldplaneeringu järgi asumis V5, kus on ära toodud, et asum kujutab endast üleminekut Laia tänava kesklinlikult toimivast linnaruumist Kroonuaia tänava ajaloolisse eeslinlikku elurajooni. Kesklinna planeeringuga seatakse eesmärgiks säilitada asumi praegune arhitektuur ja sellest tulenev elukeskkond ning rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.

Parkimine krundil on ette nähtud krundisisesele rajatavatel parkimiskohtadel lähtuvalt Eesti Standard EVS 843:2016, "Linnatänavad", linnakeskuse normi alusel järgmiselt:

Parkimisnorm	Olemasolev hoone	Uus hoone
1-2-toalised korterid	0,6 parkimiskohta ühe korteri kohta	0,9 parkimiskohta ühe korteri kohta
3- ja enama toalised korterid	0,8 parkimiskohta ühe korteri kohta	1,1 parkimiskohta ühe korteri kohta

Maksimaalne planeeritud parkimiskohtade arv krundil on 10. Täpne parkimiskohtade arv selgub hoonete projekteerimise käigus.

Parkimiskohtade mõõdud vastavad standardile – sõidukoha tavalaius on 2,6 m, sein ja aia vahel 3m ning aia ääres sissesõidutee kõrval 2,85 m lai. Parkimiskoha pikkus on 4,6 m, kuna parkimiskoha otsaserva piirab madal äärekivi.

Sissesõidu kõrvale on planeeritud prügikastid, mis on mugava juurdepääsuga prügiautole.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa ja vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.

Kroonuaia tn 27 on planeeritud piirata Kroonuaia tn 25a poolses küljes piirdeaiaga ning piirdeaed rajatakse ka planeeritaval krundil asuva olemasoleva hoone ja Kloostri tn 3 asuva olemasoleva kuuri vahele.

Piirete paiknemine ja haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

8. Ehitistevahelised kujud

Ehitiste vahelised kujud on lahendatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015. a nr. 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded".

Kuna olemasoleval hoonel ei ole tagatud minimaalne tuleohutuskuja (8m) naaberkinnistutel paiknevate ehitistega (Kloostri tn. 1, 3, 5 ja 9), siis tuleb tuleohutusnõuete täitmiseks ol. oleva hoone naaberkinnistu poolsed välisseinad ja tagumise külje katus ehitada tuletõkke klassile EI30 (avatäited EI15).

Uuel planeeritaval hoonel on tagatud tuleohutuskujud 8 m naaberkinnistu hoonetest.

Krundile kavandatud kuur on naaberhoonetele lähemal kui 8 m ja seetõttu tuleb rajada kuuri naaberkinnistute poolsed seinad tulemüürina ning krundi siseselt rajada kas kuuri või eluhoonete seinad, mis on lähemal kui 8 m tuletõkke klassile EI30.

Hoone tulepüsivusklass ja tuletõkke tarindid tuleb määrata projekteerimise käigus.

9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Kuna krundil paiknevale olemasolevale hoonele on väljastatud ehitusteatis hoone laiendamiseks ja restaureerimiseks, on mitmed tehnovõrkudega liitumised ja krundi tehnovõrgud lahendatud tehnovõrkude projektidega. Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel 5.

9.1. Veevarustus

Vastavalt AS Tartu Veevärk 13.04.2016 liitumistingimustele nr INF/221 on Kroonuaia 27 kinnistule projekteeritud veeühendus sadulühendusega Kroonuaia tn De 160 PE veetorustikust. Ühendustoru on projekteeritud tänavatorustikust tänava suhtes esimesse (uude rajatavasse) hoonesse, kuhu rajatakse AS Tartu Veevärk nõuetele vastav veemõõdusõlm. Olemasoleva hoone veega varustus on lahendatud esimesse elamusse paigaldatava veemõõdusõlme kaudu. Projekteeritud on hoonetevaheline torustik, mis on dimensioneeritud hoonete veevajaduse järgi. Torumaterjalina kasutatakse PE survetoru.

Ühendustorustikule kinnistu piirist ca 0,3-1 m väljapoole on projekteeritud ühendustorustiku sulgarmatuur (maakraan koos spindli pikenduse ja kapega). Torustik ja kõik detailid vastavad PN10 surveklassile.

Hoones asuv veemõõdusõlm peab vastama AS Tartu Veevärk nõuetele. Paigaldada võib ainult neid arvesteid, millel on Eesti standardiorganisatsiooni tüübikinnitus ja kehtiv taatus.

9.2. Kanalisatsioon

Olmekanaliseerimine:

Reovesi juhatakse olemasoleva ühendustorustiku kaudu Kroonuaia tn DN 500 kanalisatsioonitorustikku. Kinnistul asuv olemasolev amortiseerunud (betoon- ja/või keraamiline) torustik likvideeritaks ja projekteeritakse uus torustik. Tänavatorust kõnnitee servas asuva kaevuni on ühendustoru paigaldatud De 200 PVC torudest. Torustik on projekteeritud SN8 rõngasjäikusega PVC torudest. Nõutav minimaalne läbimõõt ühendustorustikul on De 160 ning hoone väljunditel (hoonest esimese kaevuni) De 110.

Kaevude vähim lubatud läbimõõt ühendustorustikul on De 400/315. Kaevud asuvad torustiku igas pöörde- ja hargnemiskohas.

Sademeveekanaliseerimine:

Sademevesi juhitakse Kroonuaia tn sademeveekollektorisse De 600. Projekteeritud on kinnistule sademeveetorustik koos restkaevudega ning ühendus tänavatorustikku. Ühenduskohaks on valitud tänavatorustikul asuv olemasolev kaev. Enam kui 10-kohalise parkla olemasolul tuleb kinnistule projekteerida õlipüüdur. Sademe- ja drenaaživee juhtimine olmekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustiku ehituseks on olemas ehitusteatis nr 1711201/01411.

9.3. Elektrivarustus

Kinnistu elektriliitumise lahendus on tehnovõrgu joonisele kantud vastavalt LEONHARD WEISS ENERGY AS tööprojektile nr LL2561. Projekteeritud on uus jaotus- ja liitumiskilp sokliga pinnases Kroonuaia tn 27 kinnistule ning kilpide toitekaabel Kroonuaia tn 0,4 kV õhuliinilt.

Kroonuaia tn 27 elektriliitumisel on olemas ehitusteatis nr 1611201/14703.

Krundisisene elektrilahendus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

9.4. Välisvalgustus

Kroonuaia tänaval on olemas tänavavalgustus, mida antud planeeringuga ei ole kavas muuta. Krundisisene välisvalgustus on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

9.5. Sidevarustus

Vastavalt Telia Eesti AS telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 26787445, 12.07.2016 on krundil olemasoleva ja planeeritava hoone sidevarustuse võimaldamiseks kavandatud sidekaevust nr 2783 4-kiuline optiline kaabel kuni Kroonuaia 27 kinnistuni. Otsastada kaabel jätkus ning hoones. Eelnevalt on vajalik keevitada ühes jätkus. Hoonete sisevõrk ehitada optilise kaabliga. Korterite sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.

9.6. Soojavarustus

Planeeringualal on soojavarustuseks ette nähtud kaugküte. Vastavalt AS Tartu Keskkatlamaja poolt 8. aprill 2016.a. väljastatud tehnilistele tingimustele nr 54/16 on planeeringuala soojusvõrgu ühenduskoht Kroonuaia tn 27 kinnistupiiril (Kroonuaia tn poolne).

Kroonuaia tn 27 kaugküttetorustiku ehitamiseks on väljastatud ehitusluba nr 1611271/21337.

10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Prügikonteinerite asukoht planeeritud kinnistul on ära näidatud põhijoonisel. Jäätmehoolduse korraldamine peab toimuma vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringualalt ärajuhitav sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

Planeeringu koostamise käigus on jälgitud naaberhoone Kroonuaia tn 25 ja Kroonuaia tn 29 valgustingimusi. Building Numerics OÜ poolt koostati töö „Kroonuaia 27 (Tartu) aadressile kavandatava hoone mõju analüüs naaberhoonete insolatsiooniolukorrale“, mai 2016. Töö eesmärk on hinnata kavandatava hoone mõju lähimatele naaberhoonetele arvestusliku insolatsiooni kestuse vähenemise aspektist. Eestis kehtiv ning 2015. a esimeses pooles insolatsiooniolukorrale kehtestatud nõuete osas oluliselt muutunud standard EVS 894:2008+A1:2010/A2:2014 „Loomulik valgustust elu- ja büroorumides“ sätestab kavandatava hoone mõju osas kõrvalhoonetele muu hulgas, et planeeringute koostamisel tuleb hoonete asukoht ja orientatsioon valida selliselt, et oleks tagatud piisav insolatsioon päevas ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Insolatsiooni kestus eluruumides on piisav, kui 2,5-tunnine katkematu insolatsioon või 3-tunnine katkestustega insolatsioon on tagatud kuni 3-toaliste korterite puhul vähemalt ühes toas, nelja või enama tubade arvuga korterite puhul vähemalt kahes toas. Tubadeks loetakse ka kööktoad ja kööginurgaga toad. Insolatsioonianalüüsil võeti aluseks päikese näiv liikumine Tartu linnas (koordinaadid: 58°23' N, 26°43' E.) 22. aprillil. Insolatsiooni arvestuslikku kestust on analüüsitud kavandatavast hoonestusest kirde-, edela- ja loodesuunda jäävate naaberhoonete fassaadidel (Kroonuaia tn 25 ja 29 hooned ning Kroonuaia tn 27 olemasolev hoone). Kavandatavast hoonest kaugemale lõuna- ja edelasuunda jäävate hoonete insolatsiooniolukord ei muutu, kuna kavandatav hoone asub nende hoonete suhtes väljaspool arvestusliku insolatsiooni perioodile vastavat asimuutide vahemikku. Analüüsitud vaatepunktid on kirjeldatud iga analüüsitud akna puhul aknalaua kõrgusel (Kroonuaia tn 25 ja 27 hooned) või 900 mm kõrgusel ruumi põrandapinnast (Kroonuaia tn 29 hoone, kuna aknad algavad põrandapinnast). Tööst selgus, et kavandatav hoone summaarse insolatsiooni kestust ei mõjuta ning naaberhoonete vaatepunktides säilib algne insolatsiooniolukord.

Ehitustööde aegset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud hoonetesse;
- vajadusel lukustatav jalg- ja autovärv.
- projekteerimisel ja ehitamisel vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

12. Arheoloogilisest miljöopiirkonnast tulenevad nõuded

Kuna planeeringuala jääb Tartu linna üldplaneeringu kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad“ kohase arheoloogilise miljöopiirkonna piiridesse, peab seal kaevetööde teostamine toimuma arheoloogi järelevalve korras. Leidude ilmnemisel tuleb kaevetööd peatada ning kohale kutsuda linnaarheoloog, kes määrab edasise tegevuse. Arheoloogilised kaevamised teostatakse leidude ilmnemisel.

13. Planeeringu elluviimise võimalused

Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

14. Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastused				
<i>Jrk</i>	<i>Kooskõlastav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber</i>	<i>Kooskõlastaja, kooskõlastuse nr ja kuupäev</i>	<i>Kooskõlastuse originaali asukoht</i>	<i>Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta</i>
1	AS Tartu Veevärk	Peeter Pindma, 08.02.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	
2	AS Tartu Keskkatlamaja	Ülar Roose, 06.02.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	
3	Telia Eesti AS	Aleks Kask, projektikooskõlastus nr 28077909, 06.03.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	
4	Elektrilevi OÜ	Tatjana Borševitskaja, projektikooskõlastus nr 8411620167, 14.02.2017	Detailplaneeringu lisade kaust	