



Magistri ja Gildi tänav ja Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneering

KÖIDE I: SELETUSKIRI JA JOONISED

| | |
|--------------------------|---|
| Töö nr: | DP-16-021 |
| Asukoht: | Tartu linn, Kesklinna linnaosa, Vabaduse pst 6 |
| Seotud kultuurimälestis: | Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) |
| Huvitatud isik: | Tartu linn |
| Koostaja: | Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond (Raekoja plats 3, 51003 Tartu, 736 1242, Lpmko@raad.tartu.ee) |

SELETUSKIRI

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA ANALÜÜS..... | 3 |
| 1.1. | Planeeringu koostamise eesmärk ja alused | 3 |
| 1.2. | Planeeringuala olemasolev olukord | 3 |
| 1.3. | Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed..... | 4 |
| 2. | PLANEERINGU LAHENDUS | 6 |
| 2.1. | Planeeringuala kruntideks jaotamine | 6 |
| 2.2. | Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine | 6 |
| 2.3. | Ehitise ehituslike ning arhitektuuriliste tingimuste määramine | 6 |
| 2.4. | Liikluskorralduse põhimõtete määramine | 7 |
| 2.5. | Tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine | 7 |
| 2.5.1. | Veevarustus | 7 |
| 2.5.2. | Reovee kanalisatsioon | 8 |
| 2.5.3. | Sademevee kanalisatsioon | 8 |
| 2.5.4. | Soojavarustus | 8 |
| 2.5.5. | Gaasivarustus | 9 |
| 2.5.6. | Elektrivarustus, sh tänavate valgustus | 9 |
| 2.5.7. | Sidevarustus..... | 9 |
| 2.6. | Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine | 9 |
| 2.7. | Kuja määramine | 9 |
| 2.8. | Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine | 10 |
| 2.9. | Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine | 10 |
| 2.10. | Servituutide seadmise vajaduse määramine | 10 |
| 2.11. | Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus | 10 |
| 3. | PLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED..... | 10 |
| 4. | KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED | 11 |

JOONISED (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

| | | |
|-----------|--|----|
| Joonis 1: | Situatsiooniskeem | 9 |
| Joonis 2: | Olemasolev olukord | 10 |
| Joonis 3: | Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed | 11 |
| Joonis 4: | Põhilahendus | 12 |
| Joonis 5: | Tehnovõrgud | 12 |
| Joonis 6: | Ruumiline illustratsioon | 13 |

1. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA ANALÜÜS

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 8.12.2016 otsus nr 400 *Magistri ja Gildi tänavate ning Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamine*¹.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on viia ellu Tartu kesklinna üldplaneeringuga sätestatud põhimõtteid ning kaaluda planeeringualale ehitusõiguse määramise võimalusi äri- ja parkimismaja ehitamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

- * *Tartu kesklinna üldplaneering*² (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 30.06.2016 otsusega nr 366);
- * *Muinsuskaitse eritingimused Gildi - Vabaduse pst - Magistri tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks* (FIE Mari Nõmmemaa, töö nr 14-2016, kooskõlastatud 3.11.2016);
- * *Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering*³ (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 16.09.2010 otsusega nr 113);
- * *Maa-ala plaan tehnoorkudega*, M 1:500 (Inseneribüroo REIB OÜ, töö nr TT-4445T, koostatud 16.01.2017).

Planeeringuala asukoht on kajastatud joonisel 1.

1.2. Planeeringuala olemasolev olukord

Planeeringuala pindalaga u 5700 m² hõlmab Vabaduse pst 6 krunti pindalaga 1949 m² ja osaliselt piirnevaid tänavaid.



Foto 1. Vaade planeeringualale Vabaduse puiesteelt

¹ <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/gpunid/G4714A48790F37DB9C2258075003FA140?OpenDocument>

² <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/ÜP-10-002>

³ <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-08-018>

Vabaduse pst 6 krunt on ühtlase reljeefiga, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 34.74 – 35.18, maapind langeb kagu suunas. Krunt on hoonestamata, kaetud betoonkivikattega ja kasutusel avaparklana. Parkla on liigendatud, Vabaduse puiestee ja Gildi tänava poolt on krunt piiratud pöösaste ja maakividega, sõidukite juurdepääsud on Magistri tänavalt.

Hetkel on Vabaduse pst 6 krundil 62 parkimiskohta ja Magistri tänava ääres 20 parkimiskohta.⁴

Planeeritav ala asub kultuurimälestise Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) ja Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna alal. Piki Magistri tänavat kulgevate olemasolevate hoonete vundamentide jõepoolne serv on rajatud keskaegsele linnamüürile, planeeringuala ise asub linnamüüri taha jäänud alal (vt Kõide II: Lisadokumendid, lk 3).



Foto 2. Vaade planeeringualale Magistri tänavalt

Vabaduse pst 6 krundi läbivad reovete kanalisatsiooni ja sadevetekanaliseerimise torustikud ning elektri madalpinge- ja keskpinge kaablid. Vabaduse pst 6 krundi kõrval Magistri tänavalt asub lisaks elektri madalpinge- ja keskpinge kaablitele maa-alune gaasitorustik. Veetorustik ja kütetorustik ning sidekaablid planeeringualal puuduvad.

Alal kehtib Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering, mis annab ehitusõiguse raamatukogu ja muuseumi ühishoone rajamiseks. Detailplaneering on ellu viidud Vabaduse puiestee T3 // Vabaduse pst 6 kinnistu kaheks reaalsaks jagamise osas⁵.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Kesklinna linnaosas.

Planeeringuala on põhja- ja lääneküljelt piiratud puhkealadega (Peeter Põllu park ja Vabaduse puiestik) ning lõuna- ja idaküljelt (peamiselt ajalooliste) hoonetega, mis on kõik krohvviimistlusega. Planeeringuala lääneküljele jääb ka Emajõgi, mille kalda piiranguvöönd (100 m) ulatub planeeringualale.

⁴ OÜ Tinter-Projekt töö nr 310-04 PL / 430-07 PL „Tartu linn. Vabaduse pst. 6 parkla ehitus. Magistri ja Gildi tänava osaline rekonstruktsioon.“

⁵ <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/TLVK2016110101129>

Vabaduse puiestee on tiptundidel intensiivse liiklusega, Gildi ja Magistri tänavatel on liikluskoormus väiksem. Parkimiskohtade nõudlus planeeringuala piirkonnas on suur peamiselt päevasel ajal. Parkida on lubatud Vabaduse puiesteel ja Magistri tänaval. Magistri-Gildi ja Gildi-Vabaduse ristmikud on fooridega reguleerimata. Planeeringuala läheduses on mitu suuremat jalakäiguala (Raekoja plats, Küüni tänav, Rütli tänav).

Tartu kesklinna üldplaneeringuga on seatud eesmärgiks vähendada parkimist vanalinnas ja suunata autod parkimismajadesse (planeeringu seletuskirja p 7.1.4.3). Magistri tänava maapealne korrusparkla on vanalinna muinsuskaitsealal lubatud, kui selle kujundus ei ole utilitaarne ja sulandub või rikastab linnaruumi ning esimene korrus võetakse kasutusele kaubandus- või teeninduspinnana (p 11.2.16). Tänaväärse parkimise keelustamine on kavandatud muu hulgas Ülikooli tänaval (Poe tänav – Raekoja plats, Raekoja plats – Küütri tänav), Küütri tänaval ning osaliselt Poe ja Magistri tänavatel (p 7.5). Parkimiskeelu kehtestamise eelduseks on parkimise alternatiivi pakkuva parkla „Pargi ja kõnni“ rajamine (p 7.1.4.13). Eelnevast lähtudes on Tartu kesklinna üldplaneeringuga käsitletava planeeringuala maakasutuse otstarbeks määratud parkimisehitiste maa-ala ja antud võimalus praeguse parkla alale kuni neljakorruselise parkimismaja kavandamiseks.

Arvestades, et Tartu kesklinna üldplaneeringu kehtestamisega loobuti Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneeringuga kavandatud linnaraamatukogu ja kunstimuseumi ühishoone ehitamise kavast Magistri tänava piirkonda ja linnaraamatukogu praeguse hoone kasutusotstarbeks määrati korterelamumaa, ei ole alal kehtiva detailplaneeringu järgimise ja elluviimise jätkamine planeeringuala osas enam põhjendatud. Käesoleva planeeringu kehtestamisega muutub varemkehtestatud detailplaneering käesoleva planeeringuala osas kehtetuks.

Kuna planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, on detailplaneering koostatud arvestades detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

Planeeringualalt vaadeldavas kauguses asuvad kaks ehitismälestist (reg nr 6906 - Pangahoone Tartus Raekoja pl 20, 1876-1878 ja reg nr 6905 - Elamu Tartus Raekoja pl 18, 1793). Mälestised on hästi vaadeldavad Raekoja platsilt.

Planeeringu lahendus loob eeldused ala otstarbekamaks kasutamiseks ning parkimise vähendamiseks vanalinna tänavatel. Vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on parkla suurimaks kauguseks sihtpunktist elanike puhul 200-300 m, töö- või õppimiskoha puhul 300-400 m ning asjaajamise ja sisseostude puhul 150-400 m (standardi tabel 9.4). Parkla soovitatavaks jalgsikauguse kauguseks sihtpunktist on töökoha puhul 300 m ja korruselamu puhul 100-150 m (standardi tabel 9.5). Eelnevast lähtudes võib eeldada, et parkimismaja mõju on u 400 m raadiuses.

Krundile hoone kavandamist toetab ka asjaolu, et Kompanii tn 3 // 5 hoonete ümberehitamisel korterelamuks jääb planeeritav hoone puhvriks Vabaduse puiestee liiklusmüräle.

Võrreldes lahendust olemasoleva kehtestatud detailplaneeringuga on kavandatud ehitusõigus kehtivast ehitusõigusest mõnevõrra väiksem. Vastavalt eritingimustele on suurim harja kõrgus piiratud Raekoja plats 20 hoone harja kõrgusega, mistõttu on lahendus kehtiva detailplaneeringu lahendusest u 1,3 m madalam. Lisaks ei ole enam kavandatud Kompanii tn 3 // 5 hoonega ühendavat mahtu.

Arvestades, et enne ehitusprojekti koostamist tuleb korraldada arhitektuurivõistlus, siis on arhitektuursed ja ehituslikud tingimused püütud anda võimalikult üldiselt. Samas on sätestatud sõiduautode parkimiskohtade minimaalne arv (200), et parkimishoone püstitamine tagaks parkimise vähenemise vanalinnas.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 3.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Uute kruntide moodustamist ja olemasolevate krundipiiride muutmist planeeringuga ei kavandata.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Krundi hoonestusala on määratud kogu krundi ulatuses (nii maapealse hooneosa kui maa-aluse hooneosa osas). Kaldteed ja trepid peavad jääma hoonestusalasse.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- * krundi kasutamise sihtotstarbed;
- * hoonete suurim lubatud arv;
- * hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
- * hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

2.3. Ehitise ehituslike ning arhitektuuriliste tingimuste määramine

Vabaduse pst 6 krundil ja Magistri tänaval (planeeringuala ulatuses) tuleb viia läbi arheoloogilised uuringud. Maa-aluste korruste kavandamine on lubatud juhul, kui arheoloogiliste uuringute tulemused seda võimaldavad.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on antud vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*⁶:

- * 12432 - Parkimismaja
- * 12130 - Toitlustushooned
- * 12331 - Ilu- ja isikuteenuste hoone
- * 12311 - Kaubandushoone
- * 12201 - Büroohoone

Otstarbed 12130, 12331, 12311 ja 12201 tuleb projekteerida hoone esimesele korrusele.

Hoone parima lahenduse ja planeeringuala ruumilise terviku leidmiseks tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistlusel tuleb hinnata eelkõige võistlustööga pakutud lahenduse sobivust linnaruumi ning planeeringuala lähipiirkonna olemasolevate väärtuste üheks tervikuks sidumist ja (lisa)väärtustamist. Žüriis peab olema Muinsuskaitseameti esindaja.

Hoone arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat vanalinna linnaruumi väärtustav. Hoone välisviimistluses tuleb kasutada esinduslikke, ajas kestvaid ja ümberkaudsete ajalooliste hoonetega sobivaid materjale. Fassaadikujunduses tuleb vältida monotoonseid pindu.

Ehitusprojektis tuleb sätestada, et kui rajatava hoone ehitamisel ja maa-aluste parklakorruste rajamisel paljastub ajalooline linnamüür, tuleb teostada linnamüüri ehitus-tehnilised uuringud ning et keskaegse linnamüüri ehituskehandi kahjustamine on keelatud. Samuti tuleb ehitusprojektis

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015001>

esitada võimalike *in situ* säilitatavate arheoloogiliste leidude konserveerimismeetodid ning nende säilitamise ja eksponeerimise tehniline lahendus.

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34.00.

Ehitusprojektis tuleb näha ette, et rammvaiade kasutamine jt naaberkruntide hoonete stabiilsust ja säilimist kahjustada võivad ehitusmeetodid on keelatud.

Ehitise ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel 4.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Magistri tänav on kavandatud ühesuunaliseks, teistel lähitänavatel liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata. Magistri tänava Emajõe poolsesse külge on kavandatud täiendav kõnnitee.

Sissesõit hoonesse tuleb kavandada samas tasapinnas kõnniteega. Tänavate maa-alade ja parkimismaja projekteerimisel tuleb lähtuda standardist *EVS 843:2016 Linnatänavad*.

Sõiduautodele tuleb krundile kavandada minimaalselt 200 parkimiskohta.

Parkimisnormatiiv:

| Ehituse liik | Ehitise asukoht | Parkimisnormatiiv |
|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Jalgrataste parkimine | | |
| Restoran, kohvik | Mujal | 1/50 |
| Muu kauplus | | 1/50 |
| Asutus | | 1/100 |

Äripindade külastajate jalgrataste parkimisvõimalus tuleb näha ette hoonete sissepääsude juures. Jalgrattaparklate projekteerimisel tuleb võtta aluseks *Jalgrattaparklate tüüptingimused*⁷.

Liikluskorralduse põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

2.5. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine

Projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena.

Tehnovõrkude asukohad on kajastatud joonisel 5.

2.5.1. Veevarustus

Kavandatava hoone veevarustus on kavandatud AS Tartu Veevõrk 31.01.2017 tehniliste tingimuste INF/49 alusel.

Planeeringualaga piirnevatel tänavatel veetorustik puudub.

Ärihoone veega varustamiseks tuleb Gildi ja Magistri tänavale ehitada veetoru alates Kompanii tänava veetorust. Veetoru on planeeritud ringistatuna Raekoja platsil Magistri tänava otsa kohal asuva veetoriga. Magistri tänaval asuv olemasolev malmtorustik (lõigus Raekoja plats-Vabaduse pst 4) likvideeritakse.

Vabaduse pst 8 kinnistul asuva käimla veeühendus on planeeritud ümber ühendada Gildi tänavale planeeritud veetorustikku.

Vabaduse pst 6 kinnistu veega varustamiseks on veeühendus kavandatud Magistri tänavale planeeritud veetorust.

⁷ <http://www.tartu.ee/jalgrattaparklate-tuuptingimused>

Tuletõrjeevee saamiseks on võimalik kasutada olemasolevat hüdranti Raekoja platsil.

2.5.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsioon on kavandatud AS Tartu Veevärk 31.01.2017 tehniliste tingimuste INF/49 alusel.

Planeeringuala läbivad Gildi tänava reoveetorustik ja Kompanii tn 3/5 kinnistu kanalisatsiooniühendustorustikud tõstetakse ehitusalast välja.

Reovee eesvooluks on Vabaduse pst-l asuv olemasolev tunneli šahti ühendustorustik.

Kompanii 3/5 ühendustorud juhitakse Vabaduse pst 6 ja Vabaduse pst 4 kruntide vahelisel alal asuvasse kanalisatsioonitorustikku.

Püstitatava hoone reovee eesvooluks on planeeritud piirnevatel tänavatel asuv olemasolev ja kavandatav uus kanalisatsioonitorustik.

2.5.3. Sademevee kanalisatsioon

Planeeringuala sademevee kanalisatsioon on kavandatud AS Tartu Veevärk 31.01.2017 tehniliste tingimuste INF/49 alusel.

Planeeringuala läbivad Gildi tänava sademeveetorustik ning Vabaduse pst 6 kinnistul asuva parkla sademeveetorustik tõstetakse ehitusalast välja Gildi tänavale ja Vabaduse puiesteele.

Planeeringuala sademevee eesvooluks on Vabaduse puiestee olemasolev tänavatorustik.

Krundi sademeveed kogutakse oma krundil ja suunatakse tänava sademevee kanalisatsioonivõrku, sademevete juhtimine naaberkinnistutele või reoveetorustikku on keelatud.

Sademeveetorustik on planeeritud ka Magistri tänavale.

Planeeringualal asuvad ja sellega piirnevad restkaevud on planeeritud sademeveetorustiku külge ümberühendada.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis on krundilt tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks kavandatud krundile Gildi tänava poolsesse ossa reguleeriv maht (mahuti, torud vms).

Sademeveetorustiku dimensioneerimisel tuleb projekteerimisel lähtuda sademevee eelprojektist (Keslinna ja Karlova linnaosade sademeveetorustike eelprojekt; AS K&H töö nr. 1719VK07).

Parkimismaja põrandate pesuvee puhastamiseks tuleb projekteerida parkimismajja liivapüüdur ja I klassi õlipüüdur.

2.5.4. Soojavarustus

Püstitatava hoone soojavarustus tuleb lahendada kaugkütte baasil.

Planeeringuala soojavarustus on kavandatud AS Fortum Tartu 17.01.2017 tehniliste tingimuste nr. 10/17 alusel.

Planeeringualal kaugküttetorustik puudub. Lähim maa-alune kaugkütte torustik asub Kompanii tänaval.

Püstitatava hoone soojatorustik on kavandatud alates Kompanii tänava olemasolevast soojustorustikust, Kompanii tänava, Raekoja platsi ja Magistri tänava kaudu.

Kaugküttetorustiku ja hoonete kaugküttepaigaldiste ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda võrguettevõtjalt AS Tartu Keskkatlamaja projekteerimise tehnilised tingimused.

2.5.5. Gaasivarustus

Planeeringuala gaasivarustus on kavandatud AS Gaasivõrgud 25.01.2017 arvamuse alusel.

Planeeringualale jääb Kesklinn-Tähtvere A-kategooria gaasivõrku kuuluv 1970. aastal ehitatud A-kategooria gaasitorustik on lubatud asendada samaväärsega Magistri ja Gildi tänavate rekonstrueerimisel.

Magistri tänava gaasitorustikult on lubatud planeeritava krundi kaubandus-, toitlatus- ja teeninduspindadele projekteerida vajadusel gaasiühendus köögi varustamiseks.

2.5.6. Elektrivarustus, sh tänavate valgustus

Planeeringuala elektrivarustus on kavandatud Elektrilevi OÜ 29.03.2017 tehniliste tingimuste nr. 250383 alusel.

Planeeringualal Vabaduse pst 6 krundil asuvad elektrikaablid tõstetakse ehitusalast välja krundi ümbritsevatele tänavatele. Kaablite ristumisel sõiduteega tuleb projekteerimisel näha ette vastavad kaitsemeetmed.

Püstitava hoone elektrivarustus on kavandatud „Raamatu“ alajaamast maa-aluse kaabliga. Magistri tänava äärde Vabaduse pst 6 krundile on ette nähtud uus liitumiskilp.

Vabaduse pst 6 krundi ümbritsevatele tänavatele on kavandatud tänavavalgustuse kaabel toitega „Kivisilla“ alajaamast. Välisvalgustite täpne paiknemine ja tüüp tuleb täpsustada vastava projektiga.

2.5.7. Sidevarustus

Planeeringualal sidekaablid puuduvad.

Püstitava hoone sidevarustuseks on kavandatud sidekaabel Gildi tänavale alates Vabaduse pst sidekanalisatsioonist ja liitumisühendus Gildi tänavalt. Liitumisühenduse ja sidevarustuskaabli asukohad tuleb täpsustada vastava projektiga.

2.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata.

Haljastust krundile kavandatud ei ole. Naaberkrundidel asuvad avalikud haljasalad: Peeter Põllu park ja Vabaduse puiestik.

Jäätmekonteinerite asukoht tuleb projekteerida hoone mahtu, eraldiseisva jäätmehoone kavandamine ei ole lubatud.

Tagada tuleb, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

2.7. Kuja määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad*

tuleohutusnõuded⁸. Detailplaneeringuga planeeritud hoone madalaim tulepüsivusklass on TP1. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- * vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);
- * juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- * üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Parkimismaja ehitamisega eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju ning mõju inimeste tervisele ei kaasne.

Planeeringualale ulatuvas Emajõe kalda piiranguvööndis on keelatud looduskaitseaduse § 37 lg 3 nimetatud tegevused.⁹

Jäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale*¹⁰. Jäätmed tuleb koguda liigiti, vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida asjakohast jäätmeluba omavalt jäätmekäitlejalt.

Lubatud on päikesepaneelide kavandamine. Päikesepaneelid on lubatud olenemata vaatepunktist, kuid need ei tohi varjata vaateid vanalinnale, peavad olema arvestatud hoone üldkõrguse hulka, lõimitud hoone mahtu ja kandma arhitektuurset mõtet.¹¹

2.10. Servituutide seadmise vajaduse määramine

Servituudid seatakse tehnorajatistele nende valdajate taotluse alusel.

2.11. Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

3. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED

Elluviimise esimese etapina tuleb viia läbi arhitektuurivõistlus.

Planeeringu elluviimise eelduseks on parkimishoonesse vähemalt 200 sõiduauto parkimiskoha kavandamine.

Hoone ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule ning arvestades arhitektuurivõistluse võidutööd ja arheoloogiliste uuringute tulemusi.

Tehnovõrkude rajamine/rekonstrueerimine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

⁸ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>

⁹ <https://www.riigiteataja.ee/akt/110112016009>

¹⁰ <https://www.riigiteataja.ee/akt/401022013026>

¹¹ Tartu kesklinna üldplaneering, seletuskiri p.11.2.7.

4. KOOSTÖÖ JA KOOSKÖLASTUSED

| Arvamuse andja / Kooskõlastaja | Kooskõlastuse kuupäev / nr | Esitatud arvamus või kooskõlastuse tingimused | Asukoht |
|---|-------------------------------|--|------------|
| Naaberkrundi Raekoja plats 20 omanik | Arvamust ei esitatud | - | - |
| Naaberkrundi Kompanii tn 1c omanik | Arvamust ei esitatud | - | - |
| Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja | 12.04.2017, nr 9181258492 | Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt | Köide II |
| AS Tartu Veevärk, Peeter Pindma | 17.04.2017, nr 299 | Üle vaadatud | Köide II |
| AS Fortum Tartu, Ülar Roose | 19.04.2017 | - | Köide II |
| Telia Eesti AS, Aleks Kask | 19.04.2017 | Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel. Tööde teostamiseks on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Kooskõlastus kehtib kuni 18.04.2018. | Köide II |
| AS Gaasivõrgud, Peeter Jansons | 20.04.2017, nr 106 | Kooskõlastatud gaasitorustike osas. | Köide II |
| Päästeameti Lõuna päästekeskus, Margo Lempu | 24.04.2017, nr K-ML/27 | - | Köide II |
| Muinsuskaitseamet, Romeo Metsallik | 26.04.2017, nr 29795 | - | Põhijoonis |