



Kitsas tn 8 krundi detailplaneering

Huvitatud isik:

OÜ Marteburg
Mart Avarmaa

Planeerija:

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ
Riia 4, Tartu
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7
gsm 5162107; siim@arhidee.ee

Tartu 2018

SISUKORD

1.	Sissejuhatus	2
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	2
1.2	Planeeringuala olemasoleva olukorra iseloomustus	2
1.3	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	2
2.	Planeerimise lahendus	4
2.1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	4
2.2	Krundi ehitusõigus	4
2.3	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	4
2.4	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	5
2.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	6
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	6
2.7	Tehnovõrkude ja – rajatiste asukohad.....	7
2.8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	8
2.9	Servituudid.....	8
2.10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	8
2.11	Planeeringu rakendamine.....	8
3.	Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte	10

Joonised (digitaalselt esitatud eraldi failidena)

Joonis 1	Situatsiooniskeem
Joonis 2	Olemasolev olukord
Joonis 3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed
Joonis 4	Põhijoonis
Joonis 5	Tehnovõrgud
Joonis 6	Illustratiivne joonis

1. Sissejuhatus

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 8.06.2017 otsus nr 465 *Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi määrata Kitsas tn 8 krundile, lisaks olemasolevale kolmekorruselisele ärihoonele, ehitusõigus kuni kuuekorruselise korterelamu-ärihoone rajamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

- * Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494);
- * Muinsuskaitse eritingimused Kitsas 8 krundile detailplaneeringu koostamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 13-2016, kooskõlastatud nr 29434, 7.03.2017);
- * Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsa tänavaga piirneva ala detailplaneering (kehtestatud 31.07.1997 korraldusega nr 1717);
- * Geodeetiline alusplaan, M 1:500 (Metricus OÜ, töö nr 17G7762, koostatud 04.2017, kõrguste süsteem BK77);
- * Arhitektuurse lahenduse eskiisprojekt (Salto AB OÜ, töö nr 070-14, 2014)

1.2 Planeeringuala olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala olemasolev olukord on esitatud joonisel 2.

Planeeritav krunt on pindalaga 937 m².

Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa.

Krunt on hoonestatud ühe kolmekorruselise 136 m² ehitisealuse pinnaga ärihoonega.

Transpordiga juurdepääs krundile on Kitsas tänavalt. Hoovialal on sillutatud parkla 20-le hoones olevate rentnike autodele. Parkla on suletav tõkkepuuga.

Krundi põhjapiiril kasvab kaks kaske ja kaks pärna, ning läänepiiril põõsastik ja üks kask.

Puud on heas seisukorras.

Krundi reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 56.48...57.87.

Krundil kehtib „Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsa tänavaga piirneva ala detailplaneering“, millega on Kitsas tn 8 krundi osas määratud krundi sihtotstarbeks ärimaa, lubatud täisehituseks 30 %, hoonete absoluutkõrguseks 72.00 m ning antud ehitusõigus olemasoleva hoone säilitamiseks ja kuni kolmekorruselise uue hoone püstitamiseks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub varem kehtestatud detailplaneering Kitsas tn 8 krundi planeeringuala osas kehtetuks.

1.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 3.

Planeeritav maa-ala paikneb Tartu kesklinnas, Riimäe asumis segahoonestusega alal. Lähiumbruses asuvad ja on jalgsikäigu kaugusel kõik kesklinna avalikud asutused, haljasalad, ärikeskused ning turismiobjektid.

Planeeringuala ümbritsevad väljakujunenud linnatänavad ja lõunakaares 45-kohaline avalik parkla.

Linna ühistranspordi liinid ja peatused ning jalgrattatee on Riia tänaval.

Käesoleval sajandil on püstitatud mitu uut äri- ja eluhoonet Kitsal tänaval (nt Kitsas tn 5 korterelamu-ärihoone absoluutkõrgusega 67.00 m) ja Ülikooli tänava alguses, mis annavad sellele piirkonnale arhitektuurselt uue ilme.

2002. aastal kehtestatud Kitsas tn 6 krundi detailplaneeringuga on idapoolsele naaberkrundile Kitsas tn 6 antud ehitusõigus 3-8 korruselise ärihoone (Kitsa tänava ääres absoluutkõrgus 69.20 ja krundi sügavuses 83.00 m) püstitamiseks, ning lõunapoolsele naaberkrundile Vanemuise tn 15 kuni 270 autokohaga parkimishoone (maapealsed korrused absoluutkõrgusega 62.00 m raamatukogu poolisel krundi osal) ehitamiseks. Samas linna üldplaneering määrab Vanemuise tn 15 krundi korruseliseks 3-5 korrust kogu lubatud ehitusala ulatuses ja lubanud krundile kavandada parkimishoone ja muu funktsiooniga kombineeritud üle normatiivsete kohtade arvuga avaliku parkla (et leida kvartalile terviklik ja linnaehituslikult sobiv esinduslik lahendus, on nõutud uushoonestamiseks korraldada arhitektuurikonkurss).

Tartu linna üldplaneeringuga on Kitsas tn 8 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamu maa-ala, toetava otstarbena on krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindusmaa jne.

Ala, kus paikneb Kitsas tn 8 kinnistu, on kesklinnas üks suurimaid arengualasid. Ala dominandiks on Tartu Ülikooli raamatukogu. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud Kitsalt tänavalt Vanemuise tänavale (sh eri põiksuunad). Uushoonestus on muuhulgas ette nähtud Kitsas tänava tänavafrondi täiendamiseks. Kesklinnas ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud.

W. Struve ja Kitsal tänaval on parkimine keelatud, uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus. Kitsas tänav on ette nähtud jalakäijate eelistusega tänavana. Vanemuise tänav on kavandatud muuta ühesuunaliseks ja lisada sinna mõlemasuunalised jalgrattarajad.

Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak.

Kesklinnas tuleb ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saavutamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete olulise laiendamise projekteerimiseks kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist.

Üldplaneeringuga on lubatud Kitsas tn 8 krundile lisaks olemasolevale hoonele kavandada hoone, mis on Kitsa tänava ääres kolmekorruselise ja krundi sisemuses kuuekorruselise mahuga.

Planeeritav ala asub kultuurimälestise Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) kaitsevööndis ja Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna alal.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused lubavad Kitsas tn 8 kinnistu täisehitusprotsendiks planeerida kuni 60%. Olemasoleva hoone maht ja esifassaadi kujundus tuleb säilitada. Lubatud on planeerida täiendav hoonemaht, Kitsa tänava poolses osas kuni kolmekorruselise (absoluutkõrgus kuni 68.00 m) ja krundi sügavuses kuni kuuekorruselise (absoluutkõrgus kuni 80.00 m). Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale. Kaevetöid kinnistul võib teha ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus otsustatakse täiendavate uuringute vajadus. Uuringute tulemused võivad muuta kavandatud projektlahendust.

Kitsas 8 krundil on 20 parkimiskohta hoones olevate rentnike ja külaliste autodele. Ärihoones puuduvad kauplusepinnad ja sõidukite liikumissagedus on madal.

Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt suureneb krundil parkimiskoormus viie auto võrra, 17 autokohta korteritele ning 8 äripindadele.

Korteriomanike autode liikumissagedus on tavapäraselt päeva alguses ja lõpus ning keset päeva liiguvad peamiselt äriotstarbelised sõidukid.

Kuna liikluskoormus seoses planeeritud ehitustegevusega Kitsas tänaval oluliselt ei suurene, siis täiendavaid meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks ette näha ei ole vaja.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud Salto AB eskiisprojekti põhimõttelisest lahendusest. Mahud on viidud kooskõlla linna üldplaneeringuga, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega ning Kitsa tänava olemasoleva ja planeeritud hoonestusega.

2. Planeerimise lahendus

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeritud krundipiirid ja kasutamise otstarbed on esitatud joonisel 4.

Krundi piire ja suurust ei muudeta.

Krundi kasutamise juhtotstarbeks on kavandatud korterelamu maa. Krundi kasutamise toetavaid otstarbeid (büroohoone maa, kaubandus- toitlustus- ja teenindushoone maa) on lubatud kavandada krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

2.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4.

Detailplaneeringuga on määratud Kitsas tn 8 krundile, lisaks olemasolevale hoonele, ehitusõigus korterelamu-ärihoone rajamiseks.

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed (Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“) on:

- 11220 kolme või enama korteriga elamud
- 12132 kohvik, baar või söökla
- 12201 büroohoone
- 12311 kaubandushoone
- 12331 ilu- ja isikuteenuste hoone

Kavandatav hoone on planeeritud Kitsa tänava ääres kolmekorruselise ja krundi lõunaosas kuuekorruselise mahuga.

Kavandatava hoone projekteerimisel tuleb arvestada Vanemuise tn 15 kinnistule kavandada lubatud kuni viiekorruselise hoonestuse mahuga.

2.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusalad ja hoonestusalade sidumine on esitatud joonisel 4.

Kohustuslik ehitusjoon on Kitsas tänava krundi piir.

Hoone põhimahtude asukohad joonisel on illustratiivsed. Väljapoole hoonestusala hooneid ehitada ei tohi.

Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel lähtuda siseministri 03.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Päästetehnika juurdepääs tuleb tagada hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Kui see ei ole võimalik, siis tuleb projekteerimisel ette näha mitu sõltumatut evakuaatsioonipäasu.

Hoonetevahelised kaugused on kavandatud suuremad kui 8 m. Projekteerimisel tuleb krundil tagada planeeritud hoone ja olemasoleva hoone vaheline kuja 8 m.
Planeeritud ehitiste tuleohutuse klass on TP 1.

2.4 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Kui Salto AB OÜ eskiisprojekti ei soovita edasi arendada, tuleb ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Žüriisse tuleb kaasata linnaarhitekt.

	Olemasolev hoone	Kavandatav hoone
Arhitektuur	Hoone välisgabariidid, katuseharja kõrgus, katusekalle, räästa kõrgus ning esifassaadi kujundus ja avatäidete asukoht / suurus tuleb säilitada.	Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, linnaruumi sobiv ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.
Välisviimistlus	Terrasiitkrohv. Säilitada ja restaureerida tuleb hoone kultuuriväärtuslikud detailid (vt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused).	Kvaliteetsed esinduslikud viimistlusmaterjalid (betoon, krohv, klaas, keraamiline kivi, vaskplekk, puit jt). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
Katusekate	Valtsitud tsingitud terasplekk.	Valtsitud tsingitud terasplekk või klassikalise profiiliga plekk. Lamekatuse puhul vastavalt projektile. Lubatud on katuseterrassid.
Avatäited	Säilitada tuleb olemasolev raamijaotus. Kõik vahetatavad aknaraamid ja välisüksed tuleb teha puidust.	Keelatud on plastikust avatäited. Aknaraamide ja välisuste materjaliks tuleb kasutada puitu ja/või metalli.
Tehnoseadmed	Tehnoseadmed (SAT-antennid, soojuspumbad jms) ei tohi olla nähtavad tänavatasandilt avalikust ruumist.	Kõik tehnilised seadmed peavad jääma hoone mahtu ja olema varjatud.
Muu	-	Hoovipoolsetel fassaadidel on lubatud rõdude kasutamine. Hoonesisene parkimine ei tohi olla tänavalt nähtav. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale. Lastekärude, jalgrataste jms hoiustamiseks tuleb ette näha hoonesisesed panipaigad.

Rammvaiade kasutamine ehitustöödel on keelatud.

Kaevetöödel tuleb tagada arheoloogiline järelevalve ja uuringud.

2.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Alapunkti põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

Kitsas tänav jääb jalakäijate eelistusega tupiktänavaks, kus on parkimine keelatud. Rakendada tuleb liikluskorralduslikke meetmeid kõrvalise autoliikluse vähendamiseks Kitsas tänaval ning Vanemuise tn 15 krundi ning Kitsas tänava vahelise autoliikluse vältimiseks (liiklusmärgid, teetõkked vms).

Juurdepääs krundile on planeeritud Kitsas tänav T1 tänavamaalt, hoovialale olemasolevast krundi sissesõidu asukohast, ning maa-alusele parkimiskorrusele krundi idapiirilt (Vanemuise tn 15 parkla poole suunduvat tee-alalt), kuhu on planeeritud betoonkivisillutisega jalakäijate eelistusega tupiktänav pikendus.

Parkimiskorrusele juurdepääsu väljaehitamine tuleb lahendada tee-ehitusprojektiga, ning selle töömahu ulatus täpsustatakse projekteerimise käigus (sh tõkised jms). Kitsas tänava tupikust Vanemuise tn 15 krundile pääsu kavandamine ei ole lubatud.

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Korterite puhul tuleb ette näha 1 parkimiskoht korteri kohta, äripindade puhul vastavalt standardile.

Kõvakatendiga ala kavandamisel tuleb arvestada, et krundile jääks ruumi ka haljastatud alale (sh mänguväljakule).

Planeeringus on näidatud illustreeriv võimalik parkimislahendus.

Hoovialale mahub autodele 9 parkimiskohta, sealhulgas 1 inva-parkimiskoht. Parkimiskohad hoovitasandil jäävad esimese korruse tasandis osaliselt hoone mahtu. Maa-alusele korrusele on kavandatud autodele 16 parkimiskohta. Garaaži pääs tuleb lahendada autoliftiga.

Kuivõrd krundile mahub 25 parkimiskohta, saab krundile kavandada hoonetes kokku nt 17 korterit ja 700 m² äripindu.

Parkimiskohtade arvestus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9. 1 (keskuse klass II) ja tabel 9.3 (mujal).

	Norm	Planeeritud brutopind / korterid	Planeeritud parkimiskohad
<i>Autod</i>			
Asutused	1/90 (pk / sul.brutop)	700 m ²	8
Korterid	1/1 (pk / krt)	Kuni 17	17
<i>Jalgrattad</i>			
Asutused	1/100 (pk / sul.brutop)	700 m ²	7
Korterid	1/1 (pk / krt)	17	17

Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoonete projekteerimise faasis, kui on selge hoonete täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal, kuid tingimusel, et planeeringus näidatud haljastatud ala maht ei vähene.

2.6 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Haljastuse ja heakorra põhimõtted kajastuvad joonisel 4.

11% krundi Kitsas tn 8 krundi pinnast peab olema haljastatud. Vähemalt 10% krundi haljastatavast osast peab olema kõrghaljastus. Krundi põhjapiiril olev haljastus on planeeritud

likvideerida. Krundi läänepiirile W. Struve tn 4 piiri äärde on planeeritud haljastatud võõnd ilupuude ja põõsastega. Seal kasvava kase kohta teha projekteerimise käigus ekspertiis puu seisundi ning võimaliku ohu tuvastamiseks. Puu likvideerimise korral on ette nähtud asendusistutus.

Haljasalale tuleb kavandada väike mänguväljak.

Vertikaalplaneeringuga krundi olemasolevaid maapinnakõrguseid oluliselt ei muudeta, jälgitakse väljaehitatud tänavaid, olemasolevat hoonet krundil ning hooneid naabruses. Tagada tuleb, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Piirete paigaldamise vajadus lahendada projektiga.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse hoone mahus.

2.7 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud on esitatud joonisel 5.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, AS Tartu Veevärk ja AS Tartu Keskkatlamaja Fortum Tartu tehnilistest tingimustest.

Veevarustus – olemasolev, planeeritud hoonele on ette nähtud eraldi veeühendus Kitsas tänava veetorustikust.

Tulekustutusvee varustus on linna veevarustusest. Olemasolev tuletõrje hüdrant asub W. Struve tänava ääres, Vanemuise tn 15 krundil. Kitsas tänava torustikule on planeeritud täiendav hüdrant. Olemasolev De90 veetoru tuleb alates hüdrandist kuni W. Struve tänava torustikuni asendada De110 veetoriga.

Reoveekanaliseerimine – kanaliseeritakse olemasolevasse linnavõrku. Reovee eesvooluks on Kitsas tänava kanalisatsioonitorustik.

Sademeveekanaliseerimine – sademeveed kanaliseeritakse linnavõrku Kitsas tänaval. Sademevee kanaliseerimiseks tuleb Kitsas tn De200 sademeveetorustikku piki Kitsas tänavat alates Kitsas tn 6 kinnistu nurgal kohal asuvast kaevust W. Struve tänava suunas pikendada Kitsas tn 8 kinnistu kohal asuvate restkaevudeni ning restkaevud sademeveekanaliseerimisele külge ühendada. Torustik tuleb projekteerida ka Kitsas tänava tupikteele.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb tänavatorustikku juhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata. Tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulga (l/s) vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt). Nõuded vooluhulga piiramiseks täpsustatakse ehitusprojekti koostamiseks väljastatavates tehnilistes tingimustes, eeldatavalt on kogu kinnistult sademevee ära juhtimiseks lubatav ühendustoru läbimõõt maksimaalselt De110. Kinnistutorustik ja reguleeriva mahu jaoks vajalikud rajatised tuleb ehitusprojekti koosseisus äravoolu reguleerimise nõudest lähtuvalt dimensioneerida.

Parkla sademevee puhastamiseks projekteerida krundile I klassi õlipüüdur.

Sademe- ja dreanaživee juhtimine reoveetorustikku on keelatud.

Küte – planeeringuala asub kaugkütte piirkonnas. Olemasolev hoone on elektriküttega ning tuleb ümber ehitada kaugküttele. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva ning planeeritud hoone ühendamine olemasoleva soojusvõrguga, Kitsas tänava soojustorustiku, kinnistu Kitsas tn 8 kohal, olemasolevalt hargnemiselt (50*2). Soojustorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna. Haruühendusele projekteerida sulgarmatuur.

Kaugjahutus – planeeritud hoone kaugjahutuse võrguga liitumine on võimalik peale Vanemuise tn 15 ja Kitsas tn 6 ehitusplaanide selgumist. Jahutustorustiku ühenduskoht on Vanemuise tänavatrassil ning otstarbekas on kasutada ühist haru naaberkruntidega.

Sidevarustus – olemasoleva ühenduse baasil Kitsas tänaval paikneva sidetrassiga.

Elektrivarustus – olemasolevast liitumispunktist Kitsas tänava ääres. Taotletavad tarbimisvõimsused täpsustatakse ehitusprojekti käigus taotletavate tehniliste tingimustega. Liitumiskilp tuleb kavandada Kitsas tn 8 krundile. Liitumiskilbi ümbertõstmine kooskõlastada võrguvaldajaga, kilp peab olema vaba juurdepääsuga teenindamise tagamiseks.

Tänavavalgustus on Kitsas tänaval olemasolev. Ehitusprojektiga tuleb anda lahendused krundisest teede ja parkimisalade ning sissepääsude esise ala valgustusele. Projekteerida rajatava Kitsas tänava tupikosa tänavavalgustus, sh olemasoleva valgusti ümberpaigutamine.

2.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeringu elluviimisega ei kaasne keskkonnaseisundi halvenemist.

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

2.9 Servituudid

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Vanemuise tn 15 krunt hoonestatav kuni 5 korruselise hoonestusega. Planeeringu koostamise käigus on kokku lepitud, et Kitsas tn 8 krundile määratakse ehitusõigus Vanemuise tn 15 krundi piirile ja Vanemuise tn 15 krunt kavandatakse hoonestada 8m kaugusele krundi piirist. Tulenevalt kavandatud hoonete vahelisest kaugusest ja arvestades asjaolu, et Vanemuise tn 15 hoonestus hakkab paiknema planeeritavast hoonest lõuna suunas näeb planeering Kitsas tn 8 krundile Vanemuise tn 15 krundi hoonestusest tingitud valguse varjamise talumiseks varjuservituudi seadmise vajaduse. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

2.10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Rakendada kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatavad juurdepääsud
- Hoonete vaheline nähtavus, hoonete lähiümbruse, parkimisala ja teede valgustatus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine, jäätmemaja lukustamine

2.11 Planeeringu rakendamine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringulahenduse elluviimise eelduseks on Kitsas tänav T1 tupiktee väljaehitamine ja sademevee kanalisatsioonitorustiku rajamine.

Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt omal kulul välja ehitama sademevee kanalisatsioonitorustikud Kitsas tn 8 kinnistu piirist kuni Kitsas tn 6 kinnistu kohal asuva kaevuni, Kitsas tänav T1 jalakäijate eelistusega tänavamaa koos tänavavalgustusega kuni olemasoleva jalakäijate teeni Vanemuise tn 15 krundi piiril, sh koostama tänava ehitusprojekti ning kavandama Kitsas tn 8 maa-alusesse garaaži viiva sissesõidu järele tõkised – vältimaks autodega läbisõitu Vanemuise tn 15 parklasse.

Tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamine tuleb tagada planeeritud uushoone valmimise ajaks. Tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa võib anda enne tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamist juhul, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamine hiljemalt Kitsas tn 8 kinnistu planeeritud hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba. Vastav kokkulepe Tartu linnaga sõlmitakse enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu koostas arhitekt Jüri Siim.

3. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte

Elektrilevi OÜ, Tatjana Borševitskaja
19.03.2018, nr 0963801306
KOOSKÕLASTATUD tingimustel:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

lisade kaust, lk 54

AS Tartu Veevärk, Peeter Pindma
12.04.2018, nr 247
ÜLE VAADATUD

lisade kaust, lk 55

AS Tartu Keskkatlamaja, Ülar Roose
23.03.2018, SN: 0318-A630-FC19
ÜLE VAADATUD

lisade kaust, lk 55

Päästeameti Lõuna päästekeskus, Pjotr Vorobjov
07.06.2018, nr K-PV/5
KOOSKÕLASTATUD

lisade kaust, lk 61

Muinsuskaitseamet, Egle Tamm
07.06.2018, nr 32769
KOOSKÕLASTATUD

põhijoonis