



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Riigi Kinnisvara AS  
info@rkas.ee

Teie 21.04.2023  
Meie 26.05.2023 nr 9-3.2/DP-19-023

**Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn  
26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja  
lähiala detailplaneeringu korrigeerimine**

Olete esitanud osakonnale ülevaatuses Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneeringu. Palume planeeringu lahendust korrigeerida, arvestades järgnevaid märkusi:

Muinsuskaitse eritingimused ja ehitusõigus

1. Täiendada seletuskirja Muinsuskaitse eritingimuste p 4.1.1 "Kaevetöödele eelnevalt tuleb teostada arheoloogilised eeluuringud."

Infoks: Kavandatav ehitis asub rikkaliku arheoloogilise kihistusega vanalinna muinsuskaitsealal. Seetõttu on kaevetöödel vajalikud arheoloogilised eeluuringud, ehitamisel tuleb arvestada säilinud kultuurikihi ilmsiks tulekuga ja seisakutega, et arheoloogil oleks võimalik pinnases leiduvat arheoloogilist materjali tuvastada ja dokumenteerida. Arheoloogilisi uuringuid peab läbi viima vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70). Arheoloogilise uuringu tegijad on leitavad kultuurimälestiste registrist „Mälestised“ → „Majandustegevusteed ja pädevustunnistused“ → „Filtreerimine, arheoloogiamälestised“ <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=activitylicence> Arheoloogiliste uuringute läbiviija otsimise ja sobiva aja kokkuleppimisega tuleb alustada aegsasti, kuna vastava pädevusega isikute ja ettevõtjate arv on piiratud. Samuti tuleb arvestada sellega, et seadusest tulenevalt (MuKS § 47) peab arheoloog Muinsuskaitseametile esitama uuringuteatise vähemalt 10 päeva enne uuringu toimumist ning uuringu lubamise otsuse tähtaeg on kuni 30 päeva alates uuringuteatise esitamisest. Muinsuskaitseameti määratud arheoloogilise jälgimise osas on eraisikul võimalik taotleda uuringukulude hüvitamist 100 % ulatuses (maksimumsummas 1000 eurot). Muud uuringuliigid (sh eeluuring) ja uuringukulud juriidilisele isikule on hüvitatavad töödele kulunud maksumusest pooles ulatuses (1500 euro piires). Täpsem info hüvitise taotlemisest Muinsuskaitseameti kodulehel (<https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/uuringute-huvitamine>).

Enne tööde algust peab tööde teostaja võtma kultuuriväärtuste teenistusega kooskõlastatud kaeveloa. Luba väljastatakse pärast seda kui Muinsuskaitseamet on heaks kiitnud arheoloogi poolt esitatud uuringukava ning on kooskõlastanud uuringuteatise.

2. Tiitellehele märkida planeeritava ala paiknemine Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg-nr 27006).

3. Pos 2 ei ole eritingimustega lubatud täiendavaid põhihooneid rajada (muinsuskaitse eritingimuste ptk 3). Selgitada, mille alusel on detailplaneeringusse lisatud hoone "I". Kui komisjon hindab hoone lisamise argumendid põhjendatuks, peab see olema üldjoontes sama ehitusaluse pinnaga kui J. Liivi 3 (vähendada kavandatavate parkimiskohtade arvu).

4. Teha kindlaks ja kirjeldada, kas hoone maa-aluse parkla rajamine võib kujutada ohtu olemasolevatele hoonetele (sh ehitusgeoloogilised tingimused ja pinnasevee tase). Eelnevast tulenevalt tuleb planeeringus anda meetmed võimalike ohtude ennetamiseks kaevetööde ja vundeerimistööde teostamisel.

5. Täiendada ptk 2.2 muinsuskaitse eritingimustes toodud nõuetega. Välisviimistluses on lubatud uushoonete põhimahul kasutada ainult puitu. Piirded ažuursed, mitte "avadega". Kaasaegse arhitektuuri keele kõrval tuleks välja tuua eritingimustega keelatud vastandumine vanematele hoonetele.
6. J. Liivi tn 3 hoone idapoolsele küljele tänava ääres ei ole lubatud parkimist paigutada (muinsuskaitse eritingimuste p. 4.3.2.)
7. Rõhutada tuleb ala kruntimise ja uushoonestuse rajamise järjekorda. Ptk 2.2 tuleb täiendada, et olemasolevate hoonete restaureerimise aluseks on selleks eraldi koostatavad muinsuskaitse eritingimused.
8. Muinsuskaitse eritingimuste nõuded tuua välja terviklikult.
9. Kõikidele kaevetöödele eelnevalt tuleb teostada arheoloogilised eeluuringud. (muinsuskaitse eritingimuste p. 4.1.1).
10. Põhijoonisel märkida eraldi ära hooned, mis on mälestised. Pargivahi maja märkida olemasolevaks, mitte uushooneks. Vaadata üle ka seletuskirjas pos 4 kohta käiv sõnastus, mis on ebaselge ja justkui lubaks lisaks pargivahimajale krundile ka ärihoone.
11. Seletuskirjas on rõhutatud kvaternaari veehaardega seotud kitsendustega arvestamist. Selgitada, milliste kitsendustega on tegemist ja kas planeeringualal kavandatakse ehitisi või tegevusi, mis võivad olla sellega vastuolus.
12. Planeeringus sätestada jalakäijate vaba läbipääs (servituudi vajadusena linna kasuks) kvartali keskel Näituse ja Liivi tänavate vahelise uue jalgte kaudu, sätestada piirete keeld.
13. Üksikelaanumaa ja majutushoone maa juhtotstarvet üldplaneering ei võimalda. Anda planeeringus üldplaneeringule vastav otstarvete loetelu.
14. Ehitusõiguse näitajates ja arhitektuurinõuetes tuleb täpsemalt seada tingimused edasiseks hoonestamiseks (hoonete laiused, ehitisealused pinnad hoonete kaupa eraldi, hoonete mahud, katusekalded jm võidutööle omased hoonestuspõhimõtted), arvestades MUK eritingimustega.
15. Parkimise tabelis on toodud "võimalik korterite arv". Selle aluseks peaks olema lähiala koormusindeksi analüüs ja seejärel tuleks see kehtestada "suurima lubatud korterite arvuna".
16. Täpsustada, kas olemasolev kuur Juhan Liivi tänava ääres on säilitatav hoone.

### Haljastus

1. Geodeetiliselt asendiplaanilt on puid puudu. Dendroloogilise hindamise plaanile on puuduvad puud kantud ja valed tingimärgid parandatud, kanda need ka põhijoonisele.
2. Puude juurestiku kaitsealasse kaevetöid mitte planeerida. Tamm nr 8 juurestiku kaitsealas võib teha kaevetöid alal, kus on olemasolev asfaltkatend, kuna asfaldi all tõenäoliselt juuri ei paikne. Väärtusliku lehise nr 59 (ehitusala kõige väärtuslikum puu) ja lehise võraga liitunud vahtrate 60 ja 61 juurestiku kaitsealal kaevetööde tegemine ei ole lubatud. Võimalik ainult kaevetee tee.
3. Enamik viljapuid on poolkuivanud ja tüvemädanikuga, nende näitamine säilitatava haljastusena on eksitav. Näidata säilitatavana ainult tervemad ja dekoratiivsemad viljapuud, juhul kui neid on.
4. Seletuskirja kohaselt likvideeritakse puud, mis jäävad ehitusalale ette, uushaljastuse kavandamine on aga määratud projekti staadiumisse. Planeeritava kõrghaljastuse ruumivajadus tuleb määrata detailplaneeringuga. Näiteks Pos 5 puudub kõrghaljastus täielikult - näha ette. Vastavalt üldplaneeringule arvutada säilitatava ja planeeritava kõrghaljastuse (puud kõrgusega vähemalt 10 m) protsent. Planeeritavale kõrghaljastusele tagada EVS 939-4:2020 nõutav kasvupinnase ulatus.
5. AB Artes Terrae OÜ töös 1950HK2 „Toomemäe pargi hoolduskava“ on tehtud ettepanek vaate nr 14 avamiseks Uue Anatoomiku maja seina ees olevate peente puude eemaldamiseks. Selgitada, kas vaadete avamiseks on vajalik täiendav puude raie.
6. Selgitada ja põhjendada kõnniteede planeerimise põhimõtet alal - kõnniteede laiused ja suunad, hoone H juurde viiv kõnnitee piki nõlva, kas seda saab niimoodi rajada?

### Liiklus ja tänavad

1. Üldplaneeringukohaselt seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud. Parkimisvajadust analüüsida täiendavalt kasutades parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustaset) vastavalt [Tartu ligipääsetavuse uuringule](#)
2. Kontrollida, kas maa-aluse parkla pöörded on võimalikud (tagasipööre väljasõitu).
3. Näidata jäätmekäituse asukohad ning kontrollida, kas nendeni on võimalik saada tühjenduseks vajalike sõidukitega.
4. Planeeringus anda ühendus jalgrattavõrgustikuga Näituse tänaval ja Veski tänaval. Analüüsida planeeritava arendusega lisanduvat liikluskoormust ning kaaluda Baeri tänava äärde kõnnitee ja üldplaneeringus kavandatud jalgrattatee (tugivõrk) rajamise võimalikkust ja väljaehitamise vajadust.
5. Avalikult kasutatavatel teedel selgitada puudega inimeste liikumise nõuete tagamise võimalikkus. Igale hoonetele näha ette selline juurdepääs, mis vastab nõuetele.
6. Kanda joonisele planeeritud kergliiklusteede võrgustiku laiused, samuti olulistele ühenduskohtadele linnatänavatega, parkimiskohtade mõõdud. Avalikule alale (linnale antavale alale) mitte planeerida alla kahemeetriseid kõnniteid.
7. Lahendada planeeringuga lumevallituslad.

#### Muu

1. Planeeringu põhijoonisel näidata geodeetilised märgid koos kaitsevööndiga  $R=3,0$  m: nr 10181 (GPA ID 217855, link GPA-sse: <https://gpa.maaamet.ee/geolocation/217855>) ja TARTU2 (GPA ID 19437, link GPA-sse: <https://gpa.maaamet.ee/geolocation/19437>). Lisada selgitus leppemärkidesse.
- Vastavalt ruumiamdmete seaduse § 26 lg-le 1 on geodeetilise märgi kaitsevööndis ilma märgi omaniku (Tartu linna) loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi.
2. Näituse tn 2 hoonetele on ehitatud kaugkütteühendus. Teostusjoonise, mille alusel saab toru põhijoonisele kanda, saab küsida Marju Kiisla käest ([marju.kiisla@tartu.ee](mailto:marju.kiisla@tartu.ee)).
3. Igale kinnistule kavandada ja asendiplaanil näidata kaasaegne jäätmekäitluse lahendus, mis võimaldab jäätmeid liigiti koguda (prügimaja vms, mitte lihtsalt jäätmekonteinerid sissesõidutee ääres).
4. Hoonestusala A asub alajaamal, edaspidisel planeerimisel selgitada selle säilitamise vajadus /võimalus.
5. Kontaktvööndi joonisele lisada aluskaart hoonete kontuuridega.
6. Olemasolevatele hoonetele näidata samuti hoonestusala.
7. Olemasolevad hooned näidata ka tingmäärgiga "suurim lubatud ehitisealune pind".
8. Ehitusõiguse tabelis on antud olemasolevate maaalune ehitisealune pind?, täpsustada.
9. "Planeeritud maaalune hoonestusala" ja "Planeeritud maapealne ja maa-alune hoonestusala" on põhijoonisel liiga sarnase tingmäärgiga, korrigeerida.
10. Põhijoonisel ei ole legendis roheline ala leppemärgi tähendust, puudub krundile juurdepääsu näitav leppemärk.
11. Parandada kirjavead põhijoonisel.
12. Esitatud situatsiooniskeem ei täida oma eesmärki (pole märgitud mitte ühtegi tänavat ega maamärki, mille järgi saaks aru, kus ala asub).

#### CAD:

1. Pos 4 maa-alune hoonestusala on line string, peab olema shape.
2. Pos 1 ja Pos 2 ei ole määratud olemasolevatele hoonetele hoonestusala.
3. Kohustuslik ehitusjoon on määratud 20 cm kaugusele hoonestusala ja krundipiirist? Lisaks peavad nurgas kokku saavad ehitusjooned olema üksteisega koos korrektselt, mitte risti üle.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Voolaid  
736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee