

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

Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006)

Tartu linn

I Köide



Töö nr: 22130DP1

Huvitatud isik: Riigi Kinnisvara AS

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Koostaja, volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

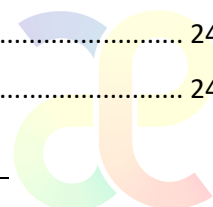
Esikaanel maa-ameti kaldaerofoto planeeringualast.



Sisukord

SELETUSKIRI

1.	Üldosa.....	5
1.1	Sissejuhatus	5
1.2	Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3	Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4	Dendroloogiline hinnang	6
1.5	Vastavus üldplaneeringule.....	7
1.6	Planeeringuvõistlus.....	8
1.7	Muinsuskaitse eritingimused.....	8
1.7.1	Üldnõuded	8
1.7.2	Hooned	8
1.7.3	Rajatised	9
1.8	Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	9
2.	Planeeringulahendus.....	12
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus	12
2.2	Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	13
2.3	Liikluskorralduse põhimõtted	17
2.4	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	19
2.5	Tehnovõrgud.....	20
2.5.1	Side	20
2.5.2	Elekter	21
2.5.3	Tänavavalgustus	21
2.5.4	Vesi	21
2.5.5	Tuletõrjevesi	21
2.5.6	Reoveekanaliseerimine	22
2.5.7	Sademeveekanaliseerimine	22
2.5.8	Küte.....	23
2.5.9	Jahutus.....	23
2.6	Tuleohutus	23
2.7	Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	23
2.8	Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	24
2.9	Servituutide ja või sundvalduse seadmise vajadus.....	24
2.10	Planeeringu elluviimine	24

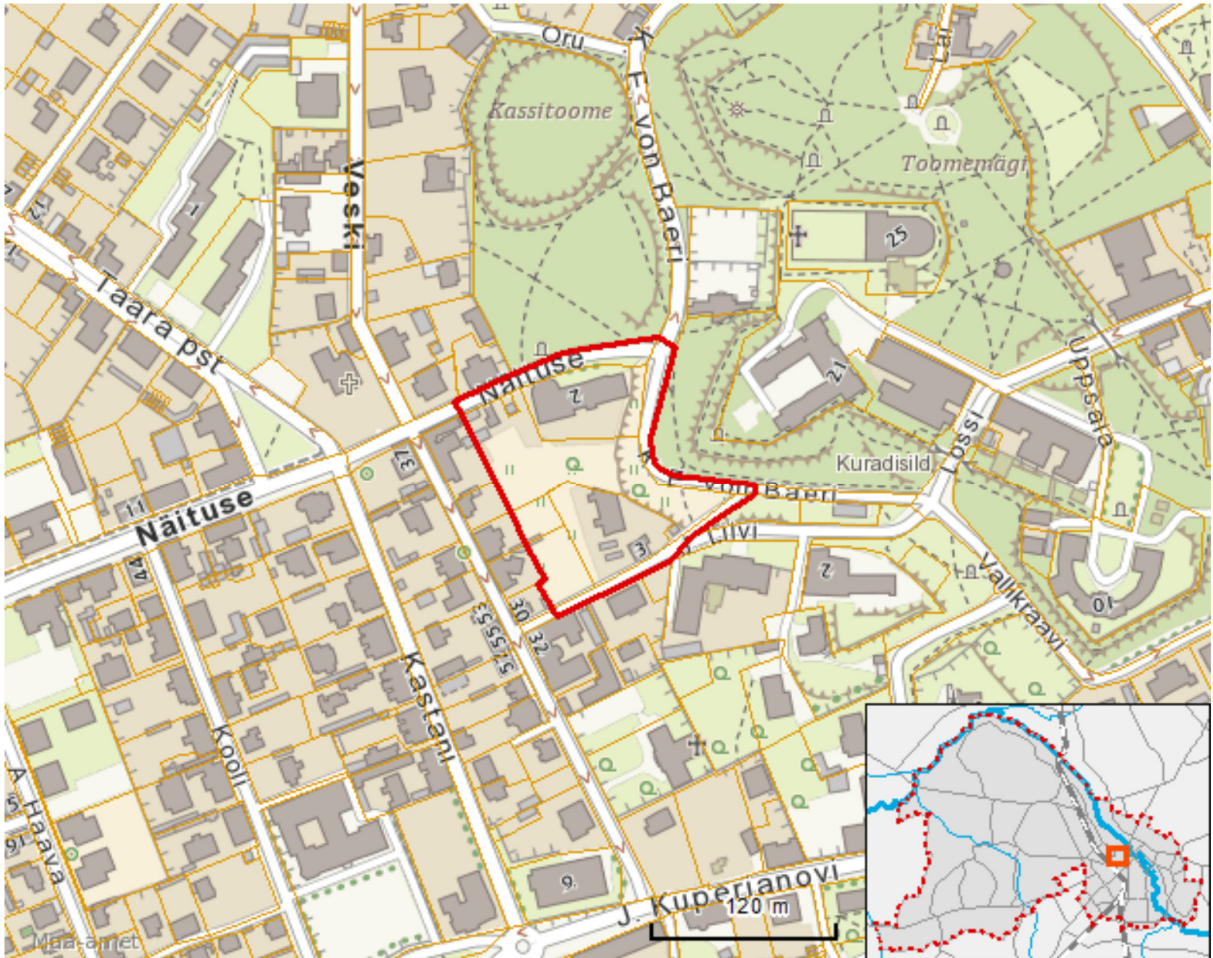


3.	Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte	27
4.	Joonised (<i>esitatud eraldi failidena</i>)	29
	<i>Asendiskeem</i>	
	<i>Kontaktvööndi joonis</i>	
	<i>Olemasolev olukord</i>	
	<i>Põhijoonis</i>	
	<i>Tehnovõrgud</i>	

1. Üldosa

1.1 Sissejuhatus

Planeeritava ala suurusega ligikaudu 1,5 hektarit asub Tartu Kesklinna linnaosas Toomemäe pargi servaalal hõlmates Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5 ja J. Liivi tn 7 maaüksust.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht. Väljavõte detailplaneeringu algatamise otsusest.

Detailplaneeringu eesmärk on muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks ja üldmaaks ning muuta olemasolevaid katastriüksuste piire. Elamumaale soovitakse määrata ehitusõigus korterelamute ja abihoonete rajamiseks. Endine pargivahi maja taastatakse võimalikult lähedal algele asukohale Näituse tn 6 krundil, kuhu nähakse ette äri-, ühiskondlik- ja elamufunktsioon.

1.2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu linnavolikogu 01.04.2021. a otsus nr 320 „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 koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“, Tartu linna üldplaneering ja planeeringu muinsuskaitse eritingimused (AB Artes Terrae OÜ 2019. a, töö nr 1965ET1).

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud ELKERRMT septembris 2021 a mõõdistatud geodeetilist alusplaani, töö nr Tartul2123GA, koordinaadid L-Est97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava ala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, ulatudes osaliselt looduskaitsealuse Toomemäe pargi servaalale.

Planeeringualal asuvad kultuurimälestised:

- puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a, registrinumber 6984,
- puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a, registrinumber 6985,
- Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a, registrinumber 6978.

Planeeringualal asuvad Tartu muinsuskaitseala B-kaitsekategooria hooned:

- Näituse tn 6 krundil asuv puitelamu;
- Näituse tn 6 krundil asuv abihoone.

Ehitisregistri andmetel asuvad Näituse tn 6 krundil elamu ehitisealuse pinnaga 81 m², kuur ehitisealuse pinnaga 70 m², abihoone ehitisealuse pinnaga 90 m². J. Liivi tn 3 // 5 krundil asuvad elamud ehitisealuse pinnaga 138 m² ja 414 m² ning kuurid ehitisealuse pinnaga 39 m² ja 31 m². J. Liivi tn 7 krundil asub kuur, mida ehitisregistrisse kantud ei ole.

Lisaks on planeeringualasse haaratud ka Näituse tn 2 krunt ja Näituse tn 2a krunt. Näituse tn 2 krunt kuulub Tartu ülikoolile ja sellel asub õppehoone (kunagi arstiteaduskonna jaoks ehitatud Uus Anatoomikum). Ehitisregistri järgi on hoone ehitisealune pind 1097 m² ja suhteline kõrgus 14,6 m. Näituse tn 2a krundil asub Elektrilevi OÜ Anatoomikumi 10/0,4kV kioskalajaam. Alajaama ehitisealune pind on 33 m² ja suhteline kõrgus 4,3 meetrit. Praegu on õppehoone parkimine osaliselt lahendatud Näituse tn 6 krundil.

Kruntidel kehtib Tartu linnavalitsuse 27. märtsi 1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandati alale Eesti Rahva Muuseumi hoonet, mis tänaseks on ehitatud Raadile. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Sõidukite juurdepääs kruntidele toimub Näituse tänavalt ja J. Liivi tänavalt.

Planeeringuala reljeef langeb ida suunas, krundi idaservas asub järsk nõlv. Suurim kõrguste vahe on u 6,3 m.

1.4 Dendroloogiline hinnang

Olemasolevatele puudele koostas dendroloogilise hinnangu 2021 a septembris Dendro SJ OÜ (ekspert Sulev Järve). Kinnistutel kasvab eriliigiline ja -vanuseline puittaimestik, osaliselt plaanipäraselt istutatud, enamus ilmselt isetekkeline. Ala keskel on mahajäetud ja hooldamata viljapuuaiad, vanem ja väärtuslikum puistu kasvab K. E. von Baeri tänavaga piirneval alal ning J. Liivi tn 3 hoone juures. Tähelepanuväärne laiavõraline tammepuu kasvab anatoomikumi taga parkla servas, uuritud ala kõige väärtuslikum puu – vana künnapuu aga teisel pool J. Liivi tänavat ning pole ilmselt ohustatud võimalikust ehitustegevusest. Uuritud alal kirjeldati 120 haljastuslikku objekti. Puittaimestiku liigirikkus on väike, siin määrati 30 taksonit (liiki ja alamliiki) puid, põõsaid ja liaane, pooled nendest on kodumaist päritolu. Ligikaudu pooled kinnistutel hinnatud objektidest hinnati väärtuslikeks ja olulisteks

(säilitamisväärsedeks), pooled väheväärtuslikeks. V ja valikuliselt IV väärtuslassi puud on soovitatav raiuda, et tagada ala kasutajate ohutus ning parandada allesjäävate puude kasvutingimusi.

Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu 2040+ kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioonid on korterelamute maa, kõrgharidusasutuse maa-ala (Uus Anatoomikum) ja roheala (K. E. von Baeri tänava ääres Toomemäe pargi ala).

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

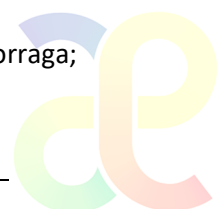
Lubatud on krundi suurim täisehituse osakaal kuni 40%. Keskklinnas täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringu üks ülesanne on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialus on avalikult kasutatavad haljasmaad ning haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal.

Kõrgharidusasutuse maa-ala on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maa-ala.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses T2, mille kohta on antud järgmised täpsustavad arhitektuurinõuded:

- asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena; Uue Anatoomikumi ja J. Liivi tänava vaheline maa-ala kuulub hoonestamisele korterelamutega; üldplaneering seab eesmärgiks ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse elamugrupi kavandamise, mille arendamisel lähtutakse energiasäästlikkuse ja jätkusuutliku ehitamise põhimõtetest;
- olemasolevate hoonete ehitustingimused määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorruga; Uue Anatoomikumi ja J. Liivi tänava vaheline ala hoonestatakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja arhitektuuri ideekavandile; Näituse tn 6 uusehitusala juures tuleb taastada praegu ERM-is lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979); Näituse tn 6 krundi osas tuleb lähtuda detailplaneeringus muinsuskaitse eritingimustes näidatud hoonestusalast; alal kehtivad kvaternaari põhjaveekompleksi veevaru alaga seonduvad kitsendused (alale ei ole lubatud rajada potentsiaalselt reostusohutlikku tööstust ega ladusid, bensiinijaamasid, puurkaevusid mitte joogivee või seire eesmärgil (sh avatud ja kinnise soojussüsteemi omasid));
- suurim korruselisus on 2-3 korrust; olemasolevatel hoonetel säilitada senine korruselisus;
- oluline on järgida kohustuslikku ehitusjoont;
- nõuded krundistruktuurile määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorruga;



- planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti; lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud;
- K. E. von Baeri tänav on parkimise keeluala, samuti ei ole lubatud kavandada tänavalt autoga juurdepääse kruntidele; Uue Anatoomikumi krundile tuleb ette näha varjualusega rattaparkla;
- olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt; täiendatakse J. Liivi ja Näituse tänava puuderida; olemasolevad pinnavormid säilitatakse; endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu;
- piirete puhul järgida olemasolevat kõrgusjoont.

Planeeringu koostamine on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga.

1.6 Planeeringuvõistlus

Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on korraldatud peale detailplaneeringu algatamist planeeringuvõistlus sobiva lahenduse leidmiseks. Planeeringuvõistluse võidutöö „Aja rütm, mikroidentiteedid“, autorid Annika Laidroo, Lisette Tiirik, Jaano Parmakson ja Urmo Mets, on detailplaneeringu lahenduse aluseks.

1.7 Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringu muinsuskaitse eritingimused on koostanud AB Artes Terrae OÜ 2019. a, töö nr 1965ET1.

1.7.1 Üldnõuded

1. Kaevetöödele eelnevalt tuleb teostada arheoloogilised eeluuringud.
2. Detailplaneering ja hoonete projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

1.7.2 Hooned

1. Planeeringualal tuleb säilitada ja restaureerida hooned Näituse tn 2, Näituse tn 6 elamu, J. Liivi tn 3 elamu ja J. Liivi tn 5 elamu ning Näituse tn 6 krundil Näituse tänava ääres asuv abihoone ait-kuur.
2. Eelmises punktis nimetatud hoonete restaureerimise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused igale hoonele.
3. Pargivahi maja tuleb taastada ajaloolises asukohas esialgselt projekteeritud kujul koos kõigi väljaehitustega praegusel Näituse tn 6 krundil kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali. Taastamise eelselt tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.
4. Planeeringualal on uushoonestuse püstitamine lubatud ja soovitatav. Kui planeeritavate kruntide elanike parkimisvajadus lahendatakse maa-aluse parkimisega, on suurim võimalik täisehituse osakaal 40%, maapealse parkimisega 33%.
5. Kruntideks jagamise ja uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks on restaureerimise ja pargivahi maja taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt.
6. Uushoone maapealse osa ehitisealune pindala ei tohi ületada 250 m². Tänavafrendist eemale võib püstitada ka ühe suurema hoone, mis võib olla J. Liivi 5 hoone suurune (maapealne ehitisealune pind ehitisregistri andmetel 414 m²).
7. Planeeringuala uushooned peavad olema erineva maapealse ehitisealuse pindalaga.

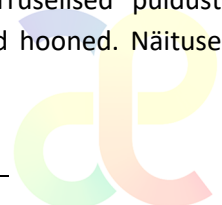
8. Planeeringualale on lubatud kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega hooned, mis peavad sobituma kõrvalolevate ajalooliste hoonetega viimistluse, katusekuju, avatäidete kuju, värvi jms poolest.
9. Näituse tänava äärde võimalusel alajaama asendaval ehitataval hoonel ei ole lubatud üle kahe täiskorruse tulenevalt asjaolust, et kummalgi pool paiknevad 2-korruselised mälestised.
10. Uushoonete põhimahu laius ei või olla suurem kui 11 m, millest võivad välja ulatuda verandad ja trepikojad. Hoonetel on lubatud ka näiteks L- või T-kujuline põhimaht.
11. J. Liivi tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile, kus peab paiknema uushoone põhimahu pikikülg.
12. J. Liivi tn 3//5 krunti ei ole lubatud jagada, kuid soovitav on krundi nurga taastamine J. Liivi ja J. W. F. Hezeli tänava ristmiku lähedal (mis praegu kuulub Näituse tn 6 krundi koosseisu). Teiste kruntide piire on lubatud muuta.
13. Uushoonete põhimahul on lubatud vaid puitviimistlus ja viil- või kelpkatus, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist.
14. Tule müüri viimistlusena on lubatud krohv, betoon, punane tellis ja tellise moodus keraamiline plaat.
15. Hoonetel on avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.
16. Hoonetel on soovitav kasutada traditsioonilise püstise proportsiooniga aknaid.
17. Hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste hoonetega neile vastandamata (ei ole lubatud kasutada kontrastarhitektuuri võtteid).
18. J. Liivi tn 7 tänavaäärsele uushoonele tuleb kavandada vähemalt üks uks tänavapoolsesse fassaadi.

1.7.3 Rajatised

1. Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitav on taastada puitlippaied pargivahi maja ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana.
2. Maapealne autoparkla tuleb paigutada krundile tänavajoonest eemale ja eelistatult tänavalt mittevaaeldavasse ossa. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud.
3. Lubatud ja soovitav on rajada mitme krundi peale ühine maa-alune parkimine. Maa-alusesse parklasse peaks juurdepääs olema nii Näituse kui ka J. Liivi tänavalt. Kummalgi tänavalt ei tohi sissepääs maa-alusesse parklasse paikneda otse tänavafrendist, vaid peab olema vähemalt ühe auto pikkuse tagasiastega. K. E. von Baeri tänavalt ei ole lubatud sissesõitu maa-alusesse parklasse ehitada.

1.8 Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Keslinna linnaosas. Näituse, J. Liivi, K. E. von Baeri ja Veski tänava vahelises kvartalis. Planeeringuala kontaktvööndis asuvad Veski tänava ääres 2-3-korruselised puidust kortermajad, J. Liivi tänava ääres kivist 2-4 korruselised elamud ja ühiskondlikud hooned. Näituse tänavalt asuvad 2-korruselised elu- ja ühiskondlikud hooned.



Planeeringualast põhjapool asub Kassitoome ja idapool Toomemägi.

Elamute planeerimine alale on sobilik, sest jätkub piirkonnas levinud otstarbe edasiarendamine. Samuti on piirkond elamiseks väga hea – kesklinna lähedal, vajalikud teenused nagu koolid, lasteaiad, poed, toitlustus jms läheduses, kuid samas vaikne ja küllusliku haljastusega.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel.

Aadress	Krundi pindala, m ²	Täisehitus osakaal, %	Ehitisealune pindala, m ²	Korru-selisus	Katuse tüüp	Korterite arv	Krundi pind korteri kohta, m ²
J. Liivi 8	1590	20	311	4	Kelp	10	159
Veski tn 24a	643	22	140	2	Kelp	1	(eramu)
Veski tn 26	674	34	229	2	Viil	6	112
Veski tn 28	741	41	307	2	Viil	10	74
Veski tn 30	458	31	141	2	Viil	1	(eramu)
Näituse tn 8	1356	40	549	2	Viil	10	135
Keskmine		31					121
Planeeritud krundid							
Pos 2	3119	21	139	2	Viil	27	115
			405	3	Viil		
			139	3	Viil		
Pos 3	4628	32	215	2	Viil	58	80
			350	3	Viil		
			230	3	Viil		
			110	3	Viil		
			235	3	Viil		
			220	3	Viil		
130	3	Viil					
Pos 4	866	12	102	2	Viil	2	433
Pos 5	543	29	74	2	Viil	4	135
			83	2	Viil		
Kokku/ keskmine	9156		2432			91	100,6

Lähipiirkonnas on ühel krundil samuti levinud mitu põhihoonet (nt Veski tn 53 // 53a // 55 // 55a, J. Liivi tn 3 // 5). Lisaks toetab planeeritavate kruntide keskmisest oluliselt suurem suurus mitme põhihoone kavandamist. Hoonestustiheduse poolest jäävad kavandatavad krundid ümbritsevate kruntide hoonestustihedusest alla, kuid on üldjuhul võrreldavas suurusjärgus. Korruselisuses järgib planeeritav

krunt piirkonna mustrit, kus on lubatud kuni kaks täiskorrust, millele lisandub korrus viilkatuse all. Planeeringualal on piisavalt ruumi kavandatud korterite teenindamiseks, sh nii kompaktsed haljasala kui ka autoparkla ala.

Planeeringuala keskmine koormusindeks on 100, mis vastab üldplaneeringu üldistele nõuetele. Krundil Pos 3 koormusindeks on 80, mis vastab samuti üldplaneeringu nõuetele (vähemalt 70), sest autode parkimine on lahendatud hoone mahus. Planeeritud koormusindeks on kooskõlas üldplaneeringuga ning sobilik kesklinna piirkonnale. Lõplik korterite arv määratakse projekteerimisel arvestades üldplaneeringujärgset koormusindeksit ja lähipiirkonna analüüsi.

Planeeringuala on hästi ligipääsetav jalgsi ja jalgrattaga. Jalgrattateed asuvad Näituse, Veski ja K. E. von Baeri tänavas (selle tänava planeeringualaga mittepiirnevas lõigus). Lisaks tänaväärsetele kõnniteedele on mugav liikuda kesklinna üle Toomemäe.

Lähim bussipeatus asub planeeringualast 150 m kaugusel Näituse tänaval. Lähim avalik lasteaed on ligikaudu 400 m kaugusel, lähim põhikool 350 m kaugusel. Lähim toidupood on 800 m kaugusel. Paari kilomeetri ulatuses on väga palju töökohti nii äri- ja kontoripindade kui ülikooliga seondult.

Kokkuvõttes võib öelda, et detailplaneeringuga kavandatud lahendus on kooskõlas üldplaneeringuga ja sobib piirkonna praeguse hoonestuslaadiga.

Planeeringuala kontaktvöönd on kajastatud joonisel 2 *Kontaktvööndi joonis*.

2. Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõigus

Krundipiirid on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Planeeringulahendus määrab lammutatavad hooned, säilitatavad hooned ja uued hooned. Ehitusõigus on määratud vastavalt muinsuskaitse eritingimustele, hoonestusala vastavalt planeeringu ideevõistluse võidutööle.

Krundi Pos 1 (Näituse tn 2 – Uus Anatoomikum) krundipiire muudetakse juurdepääsutee ja parkla osas vähesel määral nii, et pindala ei muutu. Krundil säilib Tartu ülikooli õppehoone olemasolevas mahus ja viimistluses.

J. Liivi tn 3//5 krundiga liidetakse olemasoleva kuuri alune maa J. W. F. Hezeli tänava ääres. Olemasolev kuur likvideeritakse. Krundil säilivad kaks puitelamut. Lisaks on planeeritud ehitusõigus ühe uue kortermaja ehitamiseks J. Liivi tänava äärde. Tegemist on muinsuskaitse eritingimuste väliselt planeeritud hoonega. Hoone maht on kavandatud olemasoleva tänavaäärse hoonega (hoone J) sama suur. Uue hoone kavandamine on põhjendatud, kuna sellega luuakse J. Liivi tänava ääres ühtlase rütmiga hoonemahud, samas on olemasolev hoovimaja (hoone K) endiselt tänavalt vaadeldav.

Krunt Pos 3 moodustatakse J. Liivi tn 7, Veski tn 26a ja Näituse tn 2a ja Näituse tn 6 maaüksusest. Krundile on planeeritud ehitusõigus seitsme uue kortermaja ehitamiseks. Lubatud on ka kuni 25% ulatuses äriotstarvet. Kogu parkimine on planeeritud maa-alusele korrusele. Planeeritud hoone A asukohas asuv alajaam on kavas rekonstrueerida hoonesiseseks alajaamaks. Planeeritud hoonete B ja G esimene korrus ja maa-alune parkimiskorrus tuleb III väärtusklassi tamme juurekaitsevööndi tõttu rajada tagasiastega nagu näidatud joonisel 4 *Põhijoonis*. Krundi Pos 3 jagamine ei ole lubatud.

Krunt Pos 4 (ajaloolise pargivahi maja taastamise kohustus) moodustatakse Näituse tn 6 maaüksusest. Krundile on planeeritud ehitusõigus ühe ühiskondliku hoone, elamu, ärihoone või ametiasutuse ehitamiseks. Lai sihtotstarbe valik on antud põhjusel, et taastatav väärtuslik hoone leiaks parimat võimalikku kasutust. Avalikust huvist lähtuvalt oleks esimene valik avalik funktsioon (ühiskondlik hoone), teine valik poolavalik funktsioon (ametiasutus või avalikkusele suunatud ärihoone) ning kolmandana puhtalt eraõiguslik kasutus (kinnine ärihoone või elamu). Hoone taastamine on kulukam uue hoone ehitamisest, mistõttu on vajalik laia sihtotsarvete valikuga tagada hoone kasutuselevõtt, mis on kõige olulisem kriteerium hoone pikaajalist säilimist silmas pidades. Planeeringuga on seatud tingimus ajaloolise pargivahi maja taastada võimalikult lähedal algsele asukohale. Esinduslikkuse parandamiseks on soovitatav hoone nihutada ajaloolise asukoha suhtes olemasolevast J. Liivi tn 5 elamu tulemüürist natuke kaugemale ning tuua lähemale K. E. von Baeri tänavale. Pargivahi maja asukoht määratakse projekteerimisel arvestades nii ajaloolist asukohta, nõlva säilitamise nõuet kui ka vajalikku esinduslikku paiknemist naaberhoonete suhtes. Pos 3 krundil asuv hoone G on kavandatud samale joonele pargivahi majaga, mistõttu tuleb hoone G asukoha määramisel ühtlasi otsustada ka pargivahi maja paiknemine.

Krundil Pos 5 asuvad olemasolevad säilitatavad elu- ja abihooned. Kaks olemasolevat hoonet asuvad osaliselt Näituse tn 8 maaüksusel. Lisaks on lubatud lisada eluhoone N olemasoleva kuuri asemele.

Krunt Pos 6 hõlmab Toomemäe nõlva ja see on planeeritud rohealaks ning seetõttu on olemasoleva kuuri alune maa liidetud Pos 2 külge.

Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.



Hooneid on lubatud ehitada joonisel 4 näidatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Ehitusõigust on võimalik realiseerida mahus, mille juures on tagatud nõuetekohane haljastus- ja parkimislahendus.

Lisaks ehitusõigusele on lubatud rajada kruntidele kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgeid prügimajasid, jalgrataste majasid ja laste mängumajasid. Prügimajasid, jalgrataste majasid ja laste mängumajasid võib ehitada väljapoole hoonestusala, kuid ehitades naaberkrundile lähemale kui 4 m tuleb asukoht läbi rääkida naaberkrundi omanikuga ning vältida naaberkrundile tuleohutusest tulenevate ehituslike kitsenduste seadmist.

Kruntidele on seatud kohustuslik ehitusjoon krundile Pos 2 ja Pos 3. Ehitusjooned on planeeritud J. Liivi ja Näituse tänava äärde. Lisaks on ehitusjoon määratud ka planeeritud sisetelgedele. Kohustuslikud ehitusjooned on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*.

2.2 Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeringualas kohtuvad linnaehituslikult väga eriilmelised piirkonnad - Toomemäe park, suuremahulised avalikud hooned ning väikesed kortermajad. Planeeringuala uued ehitised peavad ehituslikult, arhitektuuriliselt ning kujunduslikult toetama planeeringu eesmärki luua vanalinnale omast mitmekesisist ning kvaliteetset keskkonda.

Tänaväärsete uute hoonete (hooned A, F, I) eesmärk on täita linnatänav frontide vastavalt seni väljakujunenud hoonestusele. Planeeringuala sisesel alal on loodud uued kohustuslikud ehitusjooned, et siduda ümbritsev olukord linnaplaneeringuliselt ühtseks alaks. Planeeringuala lääneküljes jätkuvad väikesed kortermajade mahud (mahud B, C, D, E) ning ida poolt hooned H ja G.

Planeeringuala asub väga tundlikus piirkonnas ning uue hoonestuse suure mahu tõttu peab uute hoonete sobivate arhitektuursete lahenduste leidmine põhinema arhitektuurivõistluse tulemustel. Aluseks tuleb võtta ala muinsuskaitse eritingimused, käesolev detailplaneering ning planeeringu ideevõistluse võidutöö põhimõtted. Arhitektuurivõistluse osana tuleb volitatud maastikuarhitektil lahendada ka väliruumi ala ja elemendid.

Kõikide kavandatavate hoonete arhitektuurikeel peab olema kaasaegne ning kõrgetasemeline. Keelatud on nii ajalooliste stiilide imiteerimine kui ka vastandumine vanematele hoonetele kontrastsusprintsipi põhimõttel. Hooned peavad sobituma väljakujunenud keskkonnaga ja ka omavahel, kuid ei ole lubatud hooneid visuaalselt projekteerida ühe arendusena. Igal hoonel peab arhitektuuriselt olema oma iseloom ja identiteet.

Hoonete identiteet põhineb nende kuulumisel linnaehituslikesse rühmadesse:

1. J. Liivi tänava hooned (hooned F, E ja I)
J. Liivi hoonete rühm moodustub tänaväärsetest hoonetest F ja I ning nende vahelt vaadeldavast hoovimajast E.
2. Pargi hooned (hooned J, K ja H)
Toomemäe poole avanevatele olemasolevatele hoonetele K ja J lisaks taastatakse pargivahi maja H.
3. Näituse tänava hooned (hooned L, M, N ja A)
Näituse tänavaf fronti täiendab olemasolevale ehitusjoonele lisaks hoonetele L ja M planeeritav hoone A. Sujuvaks üleminekuks tänaväärsetelt hoonestuselt vabaplaneeringulisel alal on hoone A osalise kohustusliku tagasiastega, avades vaate Uue Anatoomikumi mahule.

Tagasiaste annab võimaluse tänavat aktiveerida – kohviku väliterrass vms. Hoone A ja Uue Anatoomikumi vahelt kulgeb juurdepääsutee planeeringualale.

4. Väljakuhood (hooded B ja G)

Uue Anatoomikumi taha on planeeritud ala keskmeks olev väike väljak, mis piirneb Uue Anatoomikumi ja hoonetega B ja G. Väljaku neljas külg avaneb Toomemäe poole.

5. Siseala hooded (hooded C ja D)

Planeeringu sisemusse jäävad hooded C ja D, mis oma olemuselt on kõige kaasaegsemad mahud, sest jäävad tänavatest kõige kaugemale.

Planeering asub vanalinna alas, Toomemäe kõrval, seega on väga oluline tähelepanu pöörata uute hoonete katusemaastikule ning nende sobitumisele ümbritsevate hoonetega. Detailplaneeringuga määratakse hoonetele ühised tingimused põhimahu katuse tüübile, materjalile ja värvile. Katustel on lubatud kasutada integreeritud päikesepaneelide, kuid nende paiknemine katusel peab olema läbimõeldud osana hoone arhitektuurist. Uushoonestuse katused peavad olema liigendatud või kasutatud vintskappe, välja arvatud hoone G, mis järgib pargivahi maja lihtsat vormi ning hoone D oma väikese mahuga. Samuti peab jälgima ette nähtud kohustuslikku ehitusjoont ning hoonestusala.

Detailplaneeringuga seatakse uute hoonete projekteerimiseks järgnevad üldised tingimused:

- põhimahu katuse tüüp ja kalle – kelpkatus ja viilkatus 30-45° (vintskappide jm väljaehitiste osas ei kehti);
- katusematerjal – katusekivi, valtsplekk, lubatud ka katusekattematerjali lõimitud päikesepaneelide kasutamine;
- katusekatte värv – naturaalne tsink või muinsuskaitsealale omased mitteerksad värvitoonid, integreeritud päikesepaneelide kasutamise korral erandkorras lubatud tumehall;
- välisviimistluse materjal – uushoonete põhimahul puitlaudis, keelatud imiteerivad materjalid; puidu kasutamisel detailide käsitus kaasaegne või ajaloolise stiili kaasaegne tõlgendus;
- välisviimistluse värv – arvestada olemasolevat keskkonda, eelistada materjalide naturaalselt ilmet, keelatud kontrastsusprintsip;
- avatäited – puitraamid aknad ja puitvälisused, soovitavalt kasutada püstist proportsiooni;
- ± 0.00 sidumine – 0,2 kuni 0,5 m olemasolevast maapinnast;
- lubatud piirete alad on esitatud joonisel 4 *Põhijoonis*; piirdeid võib rajada krundipiirile kõrgusega kuni 1,2 m. Lubatud on puitpiirded või metallvarbaed ning hekid; planeeringuala sisesed piirded peavad olema ažuursed; väravad peavad avanema hoovi poole;
- hoonete mahus tuleb näha ette mugavas asukohas võimalus lapsekärude, jalgrataste jmt hoiustamiseks;
- õhksoojuspumbad jt tehnoloogilised seadmed tuleb arhitektuursete võtetega integreerida hoone mahtu.

Hoonete puhul ei tohi kasutada ühte tüüplahendust või selle alternatsioone. Seetõttu ei tohi eri hoonetel põhimahus kasutada sama tooni ja laudiseprofiili kombinatsioone ning avatäidete rütmi, jaotuse ning proportsiooni kombinatsioone.

Hoonete kirjeldused hoonete kaupa on välja toodud järgnevas tabelis, ehitusõigus on toodud joonisel 4 *Põhijoonis*.

Tabel 2. Arhitektuurne kirjeldus ning erinõuded hoonete kaupa.

Hoone	Tüüp	Kirjeldus ja tingimused
A	Uus	Näituse tänava hoone Koosneb mahuliselt kahest osast – tänavani ulatuv mahuga M suhestuv osa ning tagasiastega mahuosa, mis joondub uue anatoomikumi mahuga. Mõlemad mahud on otsaviiluga tänava poole. Hoonesse on ette nähtud hoonesisene alajaam ning esimese korruse lõunaküljele hoonesse lõimitud prügimaja, mis peab olema vormistatud osana mahu A arhitektuurist. Prügimaja teenindab Pos 1, 3 ja 4 hooneid. Esimesele korrusele soovituslik äri või teenindav funktsioon.
B	Uus	Väljakuhoone sisetänaval L-kujuline hoonemaht, idapoolne fassaad avaneb väljakule, põhjaküljest toimub maa-alusele parkimiskorrusele sissesõit. Uutest hoonetest kõige suurem maht. Väljakupoolne fassaad on esimesel korrusel juurekaitsevööndi tõttu osalise tagasiastega. Mahuliselt tuleb hoone jagada kaheks.
C	Uus	Sisetänaval hoone C Pikema küljega ehitusjoonel, arhitektuurselt jaotada kaheks osaks. Hoone tagaküljel väikese väljaastega hoonemaht, mis on vaadeldav Veski tänavalt.
D	Uus	Sisetänaval hoone D Väikesemahuline hoonemaht, võimalik kasutada katuse puhul kaasaegsemat lähenemist diagonaalse katuseharjaga.
E	Uus	J. Liivi tänava hoovimaja Hoone suhestub J. Liivi tänavaga, olles mahule F hoovimajaks. Hoone mahust toimub maa-aluse parkla väljasõit. Hoone põhjapoolne otsasein on visuaalseks lõpetuseks põhja poolt tulevale sihile.
F	Uus	J. Liivi tänava tänaväärne maja F J. Liivi tänava ehitusjoonel. Vastavalt muinsuskaitse tingimustele on J. Liivi tänava poole vähemalt üks uks.
G	Uus	Väljakuhoone Hoone G maht joondub pargivahi maja (maht H) ning uue anatoomikumi kaarja osa mahu järgi sidudes planeeringuala erinevad mahud üheks tervikuks. Pargivahi maja asukoht võib projekteerimise käigus täpsustada, seetõttu täpsustub ka mahu G täpne ehitusjoon. Katuseharja suund sama pargivahi majaga. Hoone nurk jääb säilitatava tamme juurekaitsevööndisse, seetõttu tuleb teha tagasiaste, aga seda ainult esimesel korrusel. Hoone üldine maht peab säilima.
H	Taastatav	Pargivahi maja

Hoone	Tüüp	Kirjeldus ja tingimused
		Taastatav hoone, hoone alla lubatud ehitada maa-alune korrus, mis on võimalik ühendada Pos 3 maa-aluse parklaga. Tingimused vastavalt eraldi koostatavatele muinsuskaitse eritingimustele.
I	Uus	J. Liivi tänava tänaväärne maja I Suhestub vormilt ja mahult hoonega J, oluline nii tänavafassaad kui ka põhjakülg, millele avanevad vaated uutelt sisetelgedelt.
J	Restaureeritav	J. Liivi tn 3 Olemasolev puitelamu, restaureeritakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.
K	Restaureeritav	J. Liivi tn 5 Olemasolev puitelamu, restaureeritakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele
L	Restaureeritav	Näituse tänava äärne abihoone on Tartu muinsuskaitseala B-kaitsekategooria hoone. Tingimused vastavalt eraldi koostatavatele muinsuskaitse eritingimustele.
M	Restaureeritav	Näituse tänava äärne eluhoone on Tartu muinsuskaitseala B-kaitsekategooria hoone. Tingimused vastavalt eraldi koostatavatele muinsuskaitse eritingimustele.
N	Uus	Näituse tänava hoovimaja Hoovis asuva kuuri asemele on lubatud ehitada väikesemahuline eluhoone, mis vormilt ja mahult suhestub hoonetega L ja M.

Lisaks käesolevas peatükis väljatoodud tingimustele, tuleb lähtuda ka muinsuskaitse eritingimustes seatud nõuetest (olulisemad nõuded välja toodud peatükis 1.7.2) ning mahulise vormi ja liigenduste osas järgida planeeringuvõistluse võidutöös väljatoodud mahte (vt ptk 1.6).

Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele (vt ptk 1.7.2 Hooned punkt 5) on uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks olemasolevate hoonete restaureerimise ja pargivahi maja (Hoone H) taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt, st Pos 2 hoonete J ja K, Pos 5 hoonete L ja M ning Pos 4 hoone H kasutusluba on uute hoonete kasutuslubade taotlemise eelduseks. Nõue ei kehti Pos 1 kohta.

Olemasolevate hoonete restaureerimise aluseks on selleks eraldi koostatavad muinsuskaitse eritingimused.

Uue maa-aluse parkla rajamisel tuleb tagada olemasolevate hoonete püsimine. Vastavalt planeeringualal koostatud geoloogilisele uuringule (arhiivimaterjal RPI Eesti Maaehitusprojekt töö nr 8016504 „Tartu projekteerijate maja 4. ehitusjärjekord, ehitusgeoloogilised uurimistööd“, teostatud 1978-79) ei tuvastatud 6 m sügavustes puuraukudes pinnasevett. Pinnase kirjelduse järgi asub mulla all moreenpinnas, mille all on omakorda kesk- ja jämeliiv. Ehitusgeoloogilised tingimused on aruandes

hinnatud heaks. Täpsemad andmed on kirjeldatud ehitusgeoloogia aruandes (kättesaadav Maa-ameti kaardirakenduses, failid MAEHG_012298).

Projekteerimisel määrata vajalikud meetmed võimalike ohtude ennetamiseks kaevetöödel ja fundeerimisel.

2.3 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringuala liikluslahenduses on eelistatud jalakäijaid ja jalgrattureid. Sõidukite parklad on suures osas viidud maa alla – vaid olemasolevate ajalooliste hoonete juures avaparklad säilivad maapealsena ning ka pargivahi maja juurde on kavandatud kaks maapealset parkimiskohta (Uue Anatoomikumi parklas) tulenevalt hoone sihtotstarbest.

Uue Anatoomikumi ja uute hoonete B ning G vahele on ette nähtud väljaku ala. Seda ületav sõidukite pääs Pos 1 parklasse tuleb ette näha kergliiklejate ning sõidukite ühisalana, mis peab väljenduma ka katendikastuses. Eraldi sõiduteed läbi väljaku rajada ei ole lubatud. Uue anatoomikumi kõrval olev olemasolev sissesõidutee on munakivisillutisega. Planeeringulahenduse realiseerimisel peab uus juurdepääsutee sõidutee osa olema Uue Anatoomikumi hoone kõrval (ca 27 m pikkuses) munakivikatendiga.

Väljakut kui planeeringuala keset ühendavad jalakäijate teljed nii Näituse, K.E von Baeri kui ka Liivi tänava poolt. Pargivahi maja juurest (Pos 4) suundub olemasoleva teeraja jätkuna diagonaalselt nõlvast alla ajaloolise raja eeskujul (välisvaatlusel laugem koht nõlvas) Näituse tänava poole kitsam pargitee.

Planeeringuala asub hea jalgrattateede võrgustikuga piirkonnas. Rattarajad asuvad Näituse tänaval, Veski tänaval ja ka K. E. von Baeri tänaval Näituse tänava suunas. Vallikraavi tänava suunal K. E. von Baeri tänaval ja J. Liivi tänaval jalgrattarajad puuduvad, kuid selleks pole ka tungivat vajadust, sest tänavad on väikese autoliikluskooormusega ning jalgratturitel on piisavalt ohutu sõita sõidutee servas. K. E. von Baeri tänaval asub teisel pool sõiduteed Toomemäe nõlva all kruusakattega piisavalt lai pargitee, kus on samuti võimalik rattaga sõita. Jalg- ja jalgrattateede planeerimisel on arvestatud maastikulist iseloomu.

K.E. von Baeri tänava suunalt ei ole võimalik tagada planeeringualal normikohast tee pikikallet Toomemäe järsu nõlva tõttu, mistõttu tuleb seal rakendada erimeetmeid – nt järsumad kalded ja/ või astmed. Täpne lahendus määratakse projekteerimisel. Liikumisraskustega inimeste juurdepääs on tagatud J. Liivi ja Näituse tänava suunalt.

Sõidukite juurdepääs on planeeritud Näituse tänavalt krundil Pos 1 asuva olemasoleva juurdepääsutee kaudu krundi Pos 1 parklasse ning Pos 3 ja Pos 4 ühisesse maa-alusesse parklasse. Näituse tänavalt säilib eraldi olemasolev juurdepääs krundile Pos 5. J. Liivi tänavalt on planeeritud juurdepääs Pos 2 avaparklasse ning väljapääs kruntide Pos 3 ja 4 ühisest maa-alusest parklast. Pos 2 „I“ hoone maa-alusesse parklasse jõudmiseks tuleb rajada autolift (kas hoone sisse või väljapoole hoonet – ligikaudne asukoht näidatud joonisel 4 *Põhijoonis*) või saavutada krundi Pos 3 omanikuga kokkulepe Pos 3 rajatava maa-aluse parkla pikendamiseks Pos 2 „I“ hoone alla. Hoonetesse pääseb maa-alustest parklatest trepi ja/või liftiga.

Maa-aluse parkla sisse ja väljasõidud on viidud tänavafrendist kaugemale. Maa-alusesse parklasse sissesõit on kavandatud Näituse tänava poolt ning väljasõit J. Liivi tänava poole. Väljasõidu puhul tuleb tagada ohutus külgneva kergliiklusteega. Projekteerimisel rakendada väljasõidule nähtavust parandavad meetmed, nt liikluspeegel, ohule viitav sõnaline märk *Ettevaatust auto jms.*

Planeeringualale on kavandatud lisaks olemasolevatele parkimiskohtadele juurde 32 parkimiskohta, mis ei põhjusta piirkonnale suurt autoliikluskoormuse kasvu. Maa-alusesse parklasse on kavandatud sissesõit Näituse tänavalt ning väljasõit J. Liivi tänavale, mis omakorda hajutab liikluskoormust.

Planeeringuala asub linnakeskuses, mistõttu tuleb EVS 843:2016 standardi parkimisnorme arvestada suurima lubatud väärtusena. Vastavalt Tartu linna ligipääsetavuse uuringule on planeeringuala teenuste tase hea ning parkimisnormi protsenti on lubatud vähendada 44%-ni.

Võimalike korterite arvu aluseks on planeeringu ideevõistluse võidutöö ning ptk 0 lk 7 planeeringuala kontaktvõõndis asuvate kinnistute linnaehituslik analüüs.

Sõidukite ja jalgrataste parkimine lahendatakse krundisisesele. Näitlik parkimiskohtade arvutus on toodud alljärgnevatel tabelitel.

Tabel 3. Jalgrataste parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind*	Võimalik korterite arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil (väljas)	Planeeritud parkimiskohtade arv krundil (maa-aluses parklas või jalgrattavarjualuses)	Kokku
Pos 1	3252	-	3252/150=21,68	22	0	22
Pos 2	1785	27	27x1=27,00	27	27	54
Pos 3	4023	58	58x1=58,00	58	58	116
Pos 4	475	2	475/150=3,17	6	0	6
Pos 5	380	6	6x1=6,00	12	0	12

* Suletud brutopinna leidmisel on Pos 1 puhul arvestatud kolm maapealset korrust, sest ka maa-aluse korruse ruume kasutatakse pidevaks tegevuseks. Pos 2 ja Pos 3 puhul on arvestatud kaks maapealset korrust ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 4 puhul on arvestatud üks suur maa-alune korrus kuni 300 m² (sest ka maa-aluse korruse ruume on kavas kasutada pidevaks tegevuseks), üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 5 puhul on arvestatud üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast).

Tabel 4. Sõiduautode parkimiskohtade arvu kontrollarvutus.

Krundi aadress	Suletud brutopind*	Võimalik korterite arv	Normatiivne suurim lubatud parkimiskohtade arv	Tartu ligipääsetavuse uuringu kohaselt vähendatud parkimisnorm (44%)	Suurim planeeritud parkimiskohtade arv krundil avaparklas	Suurim planeeritud parkimiskohtade arv krundil maa-aluses parklas	Kokku
Pos 1	3252	-	3252/200=16,25	7,15	20**	0	20
Pos 2	1785	27	27x1=27,00	11,88	5 või 6***	6 või 7***	12
Pos 3	4023	58	58x1=58,00	25,52	0	26	26
Pos 4	475	2	475/90=5,28	2,32	2	0	2
Pos 5	380	6	6x1=6,00	2,64	2	0	2

* Suletud brutopinna leidmisel on Pos 1 puhul arvestatud kolm maapealset korrust, sest ka maa-aluse korruse ruume kasutatakse pidevaks tegevuseks. Pos 2 ja Pos 3 puhul on arvestatud kaks maapealset korrust ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 4 puhul on arvestatud üks suur maa-alune korrus kuni 300 m² (sest ka maa-aluse korruse ruume on kavas kasutada pidevaks tegevuseks), üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast). Pos 5 puhul on arvestatud üks maapealne korrus ja üks viilualune korrus (70% ehitisealusest pinnast).

*** Parkimiskohti ei vähendata nii ulatuslikult, sest parklana rakendatakse olemasolevat parkla ala.*

**** Krundi Pos 2 maa-alusesse parklasse pääseb autoliftiga või läbi krundi Pos 3 maa-aluse parkla. Kui rajatakse autolift, mahub avaparklasse kuni 5 parkimiskohta ning maa-alusesse parklasse rajatakse kuni 7 kohta. Kui aga juurdepääs on Pos 3 maa-aluse korruse kaudu, mahub avaparklasse kuni 6 kohta ning maa-alusesse parklasse samuti kuni 6 kohta.*

Täpne liikluslahendus ja parkimiskohtade paigutus määratakse ehitusprojektis. Väliparklate parkimise osa (mitte juurdepääsu osa) tuleb teha vett läbilaskvast väikese äravooluteguriga katendist (murukivi vms). Suurte asfaltkatendiga alade kasutamine ei ole lubatud. Väliparklad tuleb liigendada haljastusega vähemalt iga kolmanda parkimiskoha järel ning liigendamiseks võib kasutada ka murukiviribasid. Parklatesse kavandada elektriautode laadimisvõimalus vastavalt kehtivatele nõuetele. Avalikult kasutatavatel teedel tuleb arvestada puudega inimese liikumise nõuetega.

Jalgrataste parkimiskohad on kavandatud nii väljas kui varikatuste (näiteks räästa) all, lisaks on kavandatud hoida rattaid hoone mahtu planeeritud parkimiskorrusel/panipaigas. Krundile Pos 2 on planeeritud lisaks ehitusõigusele eraldiseisev kuni 20 m² suurune rattamaja. Kavandatud on vähemalt kaks jalgratta parkimiskohta ühe leibkonna kohta. Väliparklas peab olema võimalus jalgrattaid raamist lukustada. Jalgrataste parkimiskohtade projekteerimisel arvestada ka suuremate kastiratastega.

2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Olemasolevatele puudele koostas dendroloogilise hinnangu 2021. a septembris Dendro SJ OÜ (Sulev Järve, vt olemasoleva olukorra iseloomustus ptk 1.3 lk 6).

Kõik V väärtusklassi määratud puud on planeeritud likvideerida. III ja IV väärtusklassi määratud puud on üldjuhul määratud säilitada, kui need ei asu hoonestusalal. Kõik II väärtusklassi puud on planeeritud säilitada. I väärtusklassi puud planeeringualal ei esine. Toomemäe nõlval tuleb üldjuhul puud säilitada. Toomemäe pargi hoolduskava vaatesektorni nr 14 osas on tehtud ettepanek avada vaadet Uue Anatoomikumi hoonele puude harvendamise teel, millega seoses on planeeritud likvideerida vaatesektori alast kõik VI väärtusklassi puud. Sanitaarraie tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, sest nõlv asub kaitsealuse Toomemäe pargi koosseisus. Likvideeritavate puude asemele on planeeritud asendusistutusena uued puud.

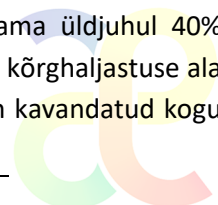
Pos 2 hoovi sisealale (Hoone K läänepoolne ala) istutada viljapuid, tervemad ja dekoratiivsemad viljapuud võimalusel säilitada.

Kogu uushaljastust määratakse ehitusprojektis. Ehitusprojekti koostamisse tuleb kaasata volitatud maastikuarhitekt. Joonisel 4 *Põhijoonis* on esitatud säilitatava kõrghaljastuse ja planeeritud kõrghaljastuse (puud suhtelise kõrgusega vähemalt 10 m) ruumivajaduse alad. Planeeritud kõrghaljastusele tuleb tagada standardis EVS 939-4:2020 nõutud kasvupinnase ulatus.

Olemasolev säilitatav ja planeeritud kõrghaljastuse ruumivajaduse ala protsent krundi pindalast:

- Pos 1 – 11% + 1% = kokku 12%
- Pos 2 – 18% + 0% = kokku 18%
- Pos 3 – 10% + 3% = kokku 13%
- Pos 4 – 10% + 0% = kokku 10 %
- Pos 5 – 0 % + 10% = kokku 10%

Üldplaneeringuga ei ole konkreetsele alale sätestatud vähimat lubatud kõrghaljastuse osakaalu krundi pindalast. Üldplaneering sätestab, et korterelamumaa peab haljasala moodustama üldjuhul 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal 25% haljastatud alast ja ärimaal peab kõrghaljastuse ala moodustama 10% krundi pindlast. Kuna planeeringuala toimib ühtse tervikuna on kavandatud kogu



alale ühtne haljastuse nõue – 30 % krundi pindalast peab moodustama haljasala ning 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

Puude juurestiku kaitsealal ei ole kaevetöid üldjuhul planeeritud. Juhul kui juurestiku kaitsealal asub olemasolev asfaltkatend või kivikatend, siis selles ulatuses on lubatud kaevetöid teha ka juurekaitsevööndis, kuna suure tõenäosusega katendi all juuri ei paikne. Erandina on III väärtusklassi tamme (dendrooloogilises hinnangus puu nr 8) ning II ja III väärtusklassi puude juurekaitsevööndis nõlva piirkonnas (puud nr 22, 32, 52, 53, 56, 59, 60, 61, 66, 67, 73 ja 85) lubatud rajada kõnniteid, radu ja jalakäijate platsi, kui töö tehakse kaevevabal meetodil nt vaiadele tõstetud tee või tõstetud tee, mille rajamisel on kasutatud õhkklabidat huumuse eemaldamiseks ja geotekstiiliga eraldatud sideainet ja vett läbilaskvat söelmekatet. Joonisel on sellised alad tähistatud juurekaitsemeetmete tingmärgiga. Tööd säilitatavate puude juurekaitsevööndis tuleb kooskõlastada linna dendrooloogiga.

Eelnimetatud juurekaitsemeetmeid tuleb rakendada planeeringu keskmes oleva väljaku rajamisel ja mujal teede ja tehovõrkude kavandamisel. Väljak rajatakse ümber säilitatava tamme, mille lõunapoolses osas kehtib juurekaitsevöönd. Samuti kavandatakse juurekaitsevööndisse K.E. von Baeri tänava poolsesse serva kavandatud jalgteed.

Vertikaalplaneering tuleb lahendada nii, vesi valguks hoonetest eemale. Toomemäe nõlv tuleb säilitada ning projekteerimisel tuleb enne näha meetmed erosiooni vähendamiseks.

Teede ja väljaku rajamisel tuleb lahendada vertikaalplaneering nii, et juurekaitsevööndis olevaid puu juuri ei kahjustataks ning samaaegselt on väljak ja teed funktsionaalselt kasutatavad.

Väljakut tuleb liigendada haljastusega. Väljaku täpsem katendi, vertikaalplaneeringu põhimõtte ning välimööbli lahendus nähakse ette arhitektuurivõistluse osana volitatud maastikuarhitekti poolt.

Hoone K põhjaküljel olevale tulemüürile on ette nähtud seinagalerii ning J. Liivi tänavalt ning K. E. von Baeri tänavalt tulevate sisetelgede kokkusaamispunktis on ette nähtud skulptuuri asukoht. Asukohad on märgitud joonisele 4 *Põhijoonis*.

Planeeringulahenduse alal ei ole lubatud kasutada erksavärvilisi tüüpmainguväljakuid. Mängulised elemendid tuleb lõimida linnaruumi tundlikult ning arvestada tuleb lisaks lastele ka teiste vanuserühmadega. Välimööbli ja mänguliste elementide lahenduse leidmine peab olema osa arhitektuurivõistlusest. Ehitusprojekti peab olema kaasatud volitatud maastikuarhitekt.

Piirded tuleb rajada Näituse tänava äärde hoonete M ja A vahele ning J. Liivi tänava äärde kuni hooneni J vastavalt piirkonnas väljakujunenud laadile puitlipp- või metallvarbaiana. Piirdeid on lubatud rajada planeeringuala ning Veski tänava kruntide vahele. Planeeringuala siseselt on piirdeaedade rajamine lubatud ainult joonisel 4 *Põhijoonis* näidatud piirkondades madalate läbipaistvate piirete või madala haljastusega. Projekteerimisel täpsustada piirdeaedade asukohta.

Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde.

2.5 Tehnovõrgud

2.5.1 Side

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti AS 02.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 38127627.

Planeeritud kruntide sidevarustus on kavandatud sidekaevust nr 2480 J. Liivi Veski tn nurgal. J. Liivi tänava sidetrassile on planeeritud KKS tüüpi kaev, millest on planeeritud igale krundile sidekanalisatsioonitorud.

Näituse tn 2 krundil säilib olemasolev ühendus.

Säilitatavate puude juurekaitsevööndis tuleb kaabel paigaldada meetodil, mis võimalikult vähe kahjustab puude juuri.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti.

2.5.2 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ 08.08.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 455710.

Planeeringualal asub Näituse tn 2a kinnistul Anatoomikumi 68:(Veeriku) alajaam. Näituse tn 2a kinnistu on planeeritud liita krundi Pos 3 koosseisu. Alajaama on planeeritud ümber ehitada hoonesiseseks alajaamaks (Hoone A). Alajaamale ja elektri kaablitele on planeeritud servituudi seadmise vajadus. Alajaama ümberehitamisel tuleb tagada olemasolevate klientidele toide.

Alajaama krunt võõrandatakse kehtiva turuhinnaga. Uue alajaama ehitamise kulu, ajutise alajaama kulu, olemasoleva alajaama demonteerimise kulu, kõikide kaablite ümberühendamise kulu ja kõik muud alajaama asendamisega seotud kulud on huvitatud osapoole (planeeringu elluviija) tasuda.

Planeeritud kruntide elektrivarustus on kavandatud planeeringualal olevast ümberehitatavast alajaamast. Kõik kaablid on planeeritud maa-alustena. Säilitatavate puude juurekaitsevööndis tuleb kaabel paigaldada meetodil, mis võimalikult vähe kahjustab puude juuri.

Näituse tn 2 krundil säilib olemasolev ühendus.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojekti. Hoonesisese alajaama projekteerimiseks küsida eraldi tehnilised tingimused.

2.5.3 Tänavavalgustus

Planeeringuala ümbritsevatel tänavatel säilib olemasolev valgustus.

Planeeringuala sisene valgustus lahendatakse ehitusprojekti. Valgustitena kasutada säästlikke LED-valgusteid, vältida tuleb valgusreostuse tekitamist.

2.5.4 Vesi

Veervarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-23.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev veeühendus Näituse tänava torust.

Krundile Pos 2 on planeeritud uus veeühendus J. Liivi tänava De 110 PE torust.

Krundile Pos 3 on planeeritud uus veeühendus J. Liivi tänava De 110 PE torust.

Krundile Pos 4 on planeeritud uus veeühendus K. E. von Baeri tänava torust.

Krundile Pos 5 on planeeritud uus veeühendus Näituse tänava DE 160 PE torust.

2.5.5 Tuletõrjevesi

Tuletõrjevee tagamise planeerimisel on lähtutud Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille järgi veevooluhulk sõltub hoone tuletõrjekesksiooni eripõlemiskoormusest.

Tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevatest hüdrantidest, mis asuvad Näituse tänaval (Veski tn ristmiku juures), K. E. von Baeri tänaval ja J. Liivi tänaval. Nende hüdrantide veevooluhulgaks on 8-12 l/sek, seega planeeritud ehitiste eripõlemiskoormus ei tohi ületada 600 MJ/m². Juhul kui hüdrantide veevooluhulkasid suurendatakse on võimalik kavandata vastavalt suurema eripõlemiskoormusega hooneid.

2.5.6 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-23.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev reoveeühendus K. E. von Baeri tänava reoveetorusse.

Krunsti Pos 2 reovesi on planeeritud suunata J. Liivi tänava De 250 PVC reoveetorusse.

Krunsti Pos 3 reovesi on planeeritud suunata J. Liivi De 250 PVC tänava reoveetorusse.

Krunsti Pos 4 reovesi on planeeritud suunata K. E. von Baeri tänava reoveetorusse.

Krunsti Pos 5 säilib olemasolev reoveeühendus Näituse tänava De 200 PVC reoveetorusse.

2.5.7 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 26.10.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 23ARE-2-DT-23.

Krundil Pos 1 säilib olemasolev sademeveeühendus K. E. von Baeri tänava sademeveetorusse.

Krunsti Pos 2 sademevesi on planeeritud suunata J. Liivi tänava DE 250 PP sademeveetorusse.

Krunsti Pos 3 sademevesi on planeeritud suunata J. Liivi tänava DE 250 PP sademeveetorusse.

Krunsti Pos 4 sademevesi on planeeritud suunata K. E. von Baeri tänava sademeveetorusse.

Krundil Pos 5 sademevesi on planeeritud suunata Näituse tänava sademeveetorusse.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb igalt detailplaneeringuala krundilt ärajuhitava sajuvee vooluhulka (l/s) piirata 75 mm-se läbimõõduga ühendustoruga. Lisaks tuleb planeeringualalt sademeveesüsteemi juhitava sademevee vooluhulga vähendamiseks ja ühtlustamiseks kasutada võimalikult suurel määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaga pikendavat vertikaali ning puhvermahtu. Iga detailplaneeringu alal oleva 100 m² kõvakattega pinna kohta tuleb arvestada 3,5 m³ sademevee puhverdusmahtu.

Puhverdusmahtutite vajalik suurus on alljärgnev, mahutite asukoht on esitatud joonisel 5 Tehnovõrgud:

- Pos 1 – $2000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m}^3 = 70 \text{ m}^3$,
- Pos 2 – $1300 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m}^3 = 45,5 \text{ m}^3$,
- Pos 3 – $2440 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m}^3 = 84 \text{ m}^3$,
- Pos 4 – $200 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m}^3 = 7 \text{ m}^3$,
- Pos 5 – $380 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m}^3 = 13,3 \text{ m}^3$.

Projekteerimisel tuleb jälgida, et kõvakattega pinnalt sademevesi ei satuks haljasalale seal, kus see võib tekitada kaldnõlvade uhtumist ja pinnase nihkeid.

Sademeveekanaliseerimise planeerimisel arvestada võimaliku maksimaalse paisutustasemega torustikus. Allpool võimalikku paisutustaset asuvate sademeveeneelude kanaliseerimiseks kasutada pumpamist.

Maa-aluse parkla sissesõidutee projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku valingvihma aegse paisutusega torustikus ja tänaval. Uputuse tekkimine maa-aluses parklas peab olema välistatud. Maa-aluse parkla sissesõit tänavalt peab olema kõrgema valliga kaitstud.

2.5.8 Küte

Küttevarustuse planeerimise aluseks on Gren Tartu AS 26.07.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 112/23.

Planeeritud kruntide soojusvarustus on kavandatud mööda J. Liivi tänavat Veski tänava soojustorustikust.

Näituse tn 2 krundil säilib olemasolev ühendus.

2.5.9 Jahutus

Kaugjahutuse planeerimise aluseks on Gren Tartu AS 21.02.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 5/24.

Kaugjahutus on planeeritud alates J. Liivi tänava olemasolevast jahutustorust.

Krundil Pos 3 säilitatava puu juurekaitsevööndis tuleb toru paigaldada meetodil, mis võimalikult vähe kahjustab puude juuri.

Täpne lahendus määratakse ehitusprojektis.

2.6 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Planeeritud hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Juhul kui hooned asuvad lähemal, kui 8 meetrit, tuleb rakendada tuld takistavaid meetmeid.

Päästetehnika juurdepääsuks on planeeritud ala läbiv põhja-lõunasuunaline kõnnitee vähemalt 3,5 m laiune ning kandevõimega 18000 kg (teljekoormus 11500 kg).

2.7 Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale tagada:

- jälgitavus (videovalve);
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja teed;
- üldkasutatavate alade (tänavad) korrashoid.



2.8 Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonningimused

Kuna planeeringuala jääb osaliselt Toomemäe pargi servaalale, seatakse täiendavad tingimused. Pargialale (K. E. von Baeri tänava äärne nõlv) ei ole lubatud ehitustegevust ega raieid kavandada, v.a jalgteede rajamine. Kuna planeeringualale jäävad Toomemäe õrnad nõlvad, siis tuleb nõlvade kaitse ja säilimise eesmärgil jätta neile puhveralad, kuhu ehitustegevust ei planeerita.

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, immutada haljasalale ja/või juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on planeeritud paigaldada sissesõidutee juurde. Konteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt

2.9 Servituutide ja või sundvalduse seadmise vajadus

Kruntidele Pos 1, Pos 2, Pos 3 ja Pos 4 on planeeritud servituudi seadmise vajadus Tartu linna kasuks jalakäijatele vaba läbipääsu tagamiseks või nende alade avalikku kasutusse määramise vajadus. Krundil Pos 4 olev servituudi seadmise võimalikkus ja ulatus sõltub taastatava pargivahi maja asukohast ja selle otstarbest ning servituut täpsustatakse projekteerimisel. Servituudialale ei ole lubatud piirdeid rajada. Krundile Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks autoga, rattaga ja jalgsi kruntide Pos 1 ja Pos 4 kasuks ning krundile Pos 1 on planeeritud servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks autoga, rattaga ja jalgsi krundi Pos 4 kasuks.

Krundile Pos 3 on seatud servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks läbi maa-aluse parkla krundi Pos 2 kasuks.

Krundile Pos 1 on seatud servituudi seadmise vajadus olemasolevale elektrikaablile.

Krundile Pos 2 on planeeritud servituudi seadmise vajadus elektrikaablile, sidekanaliseerimisele krundi Pos 3, Pos 4 ja Pos 5 kasuks.

Krundile Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus elektrikaablile ja sidekanaliseerimisele krundi Pos 2, Pos 4 ja Pos 5 kasuks.

Krundile Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus hoonesisesele alajaamale alajaam avaldaja kasuks.

Krundile Pos 4 on planeeritud servituudi seadmise vajadus sademeveetorule krundi Pos 3 kasuks.

Krundile Pos 2 ja Pos 3 on planeeritud servituudi seadmise vajadus kaugjahutustorule ja kaugküttetorule võrgu valdaja kasuks.

2.10 Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimine) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vajaduse ilmnedes on vastav kohustus Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kinnistute omanikul.

Tartu linna üldplaneeringule vastav avalikult kasutatav roheala maa (Toomemäe pargi servaala) krunt moodustatakse Näituse tn 6 krundist ja võõrandatakse tasuta linnale. Kokkulepe planeeringukohase

roheala maa tasuta üleandmiseks linnale ning detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist kinnistute omanikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised kinnistute omaniku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatav hoone ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1	Elektrilevi OÜ	3246299172 22.11.2023	Märkusteta
2	Gren Tartu AS	1123-A4DF-DFC5 22.11.2023	Märkusteta
3	Telia Eesti AS	38414090 22.11.2023	Märkusteta
4	AS Tartu Veevärk	23ARE-3-DP22 21.12.2023	Märkusteta
5	Muinsuskaitse	50405 05.12.2024	Märkusteta
6	Päästeamet		
7	Keskkonnaamet		

4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Asendiskeem
2. Kontaktvööndi joonis
3. Olemasolev olukord
4. Põhijoonis
5. Tehnovõrgud

