

Lossi tn 22 ja 24 kruntide detailplaneering Tartu linn

Seotud kultuurimälestis: Tartu muinsuskaitseala
(Lossi tn 22, reg-nr 27006/300; Lossi tn 24, reg-nr 27006/187)

I Köide



Töö nr: 21051DP1

Huvitatud isik: ESK Grupp OÜ

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija: Mart Hiob

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa

Esiküljel: Pildistanud Mirjam Manglus 19.08.2021.



Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	6
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	6
1.5. Vastavus üldplaneeringule.....	9
1.6. Muinsuskaitse eritingimused	10
2. Planeeringulahendus.....	10
2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus.....	10
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	10
2.4. Liikluskorralduse põhimõtted	12
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	13
2.6. Tehnovõrgud.....	14
2.6.1. Üldosa	14
2.6.2. Sidevarustus	14
2.6.3. Elektrivarustus	14
2.6.4. Tänavavalgustus	15
2.6.5. Veevarustus	15
2.6.6. Tuletõrje veevarustus.....	16
2.6.7. Kanalisatsioonivarustus	16
2.6.8. Sademevee kanalisatsioonivarustus.....	16
2.6.9. Soojavarustus	17
2.7. Kujad	17
2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused	17
2.9. Müra-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused.....	17
2.10. Servituutide seadmise vajadus	18
2.11. Planeeringu elluviimine	18
3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte.....	19
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	21
Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.....	33
Lisa 2. Muinsuskaitse eritingimused.	36



1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Kesklinna linnaosas krunte Lossi tn 22 ja 24 suurusega vastavalt 353 m² ja 567 m².



Skeem 1. Planeeringuala on märgitud punasega. Alus: maa-ameti kaart.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 krundil võimalusi ärihoonetele ehitusõiguse määramiseks. Lossi tn 22 krundile rajatakse uus hoone ning Lossi tn 24 krundil olev hoone rekonstrueeritakse ja laiendatakse.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokument on Tartu Linnavolikogu 1. juuli 2021. a otsus nr 345 „Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 kruntide detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ ja Tartu muinsuskaitseala kaitsekord.

Detailplaneeringu koostamisel juhendatakse Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimustest (töö nr 20092ET1, AB Artes Terrae OÜ, 2020-2021), Tartu muinsuskaitseala kaitsekorrast (<https://www.riigiteataja.ee/akt/305092023001>), Keskkonnaameti esitatud seisukohtadest (nr 6-2/20/17195-2) ja Tartu linna üldplaneeringust.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Geoterra OÜ 2021. a juulis mõõdistatud alusplaani täpsusastmega 1:500, töö nr 433-2021. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused EH2000 kõrguste süsteemis.

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

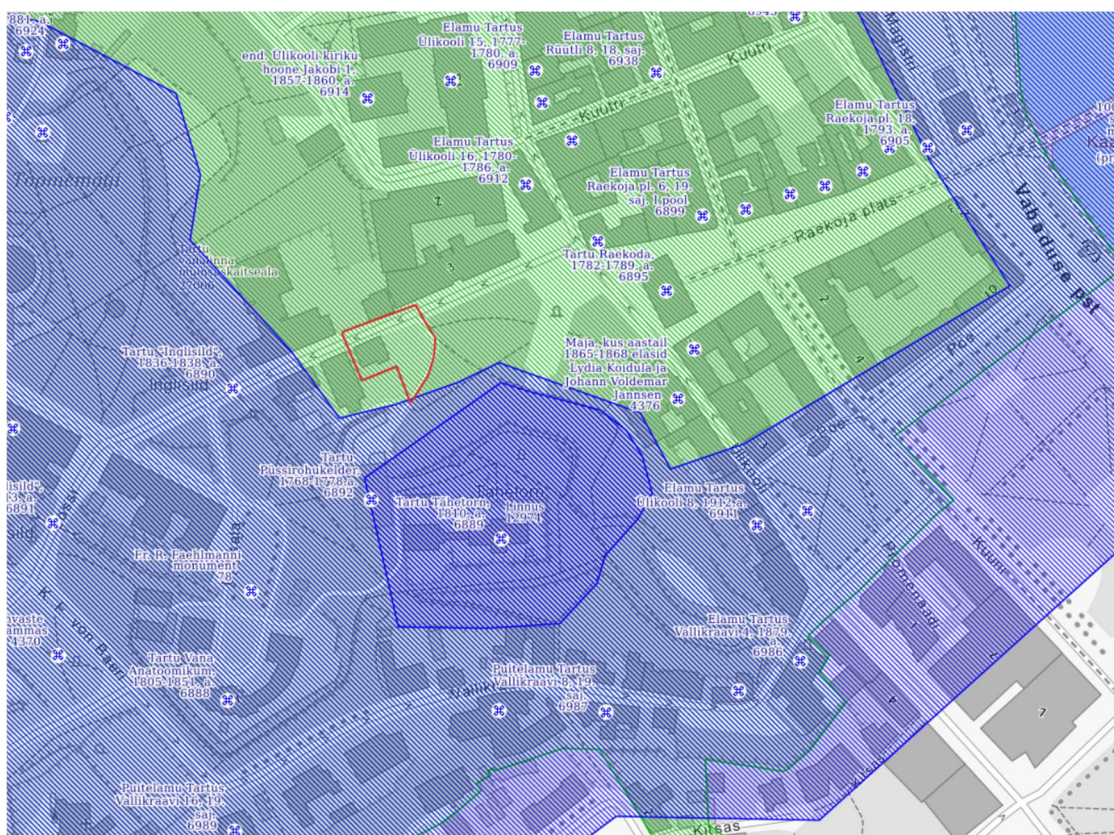
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Krundid asuvad Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, Pirogovi platsi kõrval, Toomemäe pargi äärealal. Hoonestamata Lossi tn 22 krundi pindala on 567 m², olemasolev katastriüksuse sihtotstarve äri- ja teenindusettevõtte maa. Lossi tn 24 krundi pindala on 353 m², olemasolev katastriüksuse sihtotstarve kultuuri- ja spordiasutuse maa, krundil asub ühekorruseline katusekorrusega büroohoone ehitisealuse pinnaga 110 m². Lossi tn 24 hoone seinal on kaks geodeetilise võrgu seinamärki (SM8079 ja SM8078).

Sõidukite juurdepääs Lossi tn 24 krundile toimub Lossi tänavalt, hoonest edela poolt. Planeeringuala reljeef langeb kirde suunas, suurim kõrguste vahe on u 4 m.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

Planeeritav maa-ala asub Tartu kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal ja looduskaitsealuse Toomemäe pargi ääres, kust ja kuhu avanevad Tartule sümbolväärtusega esinduslikud vaated.



Skeem 2. Piirkonna muinsuskaitseobjektid. Sinisega kinnismälestis, rohelisega Tartu vanalinna muinsuskaitseala, punase piirjoonega planeeringuala asukoht kaardil.

Planeeritav ala piirneb kaitsealuse Toomemäe pargiga. EELIS-e andmetel esinevad alal kaitsealused liigid.

Kavandatavale alale on iseloomulikud tänava ääres kuni 3-korruselised viilkatusega hooned. Fassaadid on krohvitud ning tänavaäärsed hooned kokku ehitatud moodustades ühtlase hoonefrondi. Lamekatus on uuematel hoonetel tagahoovides.

Tabel 1. Planeeringuala kontaktvööndis asuvate kruntide linnaehitusliku analüüsi tabel.

<i>Aadress</i>	<i>Krundi pindala, m²</i>	<i>Täisehitus osakaal, %</i>	<i>Ehitisealune pindala, m²</i>	<i>Korru-selisuus</i>	<i>Katuse tüüp</i>
Lossi tn 15	3781	51	1921	2–3	Viil- ja kelpkatus
Lossi tn 11//13	1098	50	550	3–5	viilkatus
Lossi tn 9	515	49	250	2	Viilkatus
Jakobi tn 2//Lossi tn 3//Ülikooli tn 16	6459	59	3805	4	Viilkatus
Lossi tn 34	939	47	439	2	Viilkatus
Lossi tn 32	1018	43	441	4	Viilkatus
Planeeritud krundid					
Lossi tn 24	353	65	230	2	Viilkatus
Lossi tn 22	567	67	380	3	Viil- või kelpkatus

Tabelist nähtub, et piirkonna kruntidest on planeeritavad krundid väiksemad. Hoonestustihedus on kavandavatel kruntidel võrreldavas suurusjärgus, mis tähendab, et uus hoone ei tekita ülekoormust ega riku tänava üldilmet. See aitab säilitada piirkonna tihedust ja funktsionaalsust, ilma et see muutuks liiga rahvarohkeks või hõredaks. Korruselisus järgib tänava mustrit, kus räästakõrgus ja katusekõrgus peavad jääma ühtlaselt samale kõrgusele vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. See tagab, et uus hoone sulandub olemasolevasse keskkonda ega riku visuaalset tasakaalu. Kavandatavad hooned järgivad väljakujunenud ehitusjoont tänava ääres ning on kavandatud sarnaselt piirkonna teiste hoonetega kaldkatusega, mis tähendab, et need sobituvad loomulikult olemasolevasse arhitektuuri. Kaldkatuste kasutamine on samuti kooskõlas piirkonna üldise stiiliga, mis aitab luua ühtset ilmet.

Krundid asuvad südalinnas, kus on ajalooliselt olnud tihe hoonestus, mille osalist taastamist käesoleva planeeringulahendusega taotletakse. Hoonestuse tihendamist toetab ka väga hea olemasolev taristu ja teenuste olemasolu ning kõrge kinnisvara väärtus. Kavandatavaid krunte ümbritsevad erinevad sotsiaalsed ja kultuurilised tegevused nagu kohvikud, poed ja puhkealad. Lisaks sellele on läheduses looduskaunis Toomemäe park ja Emajõe kallas, mis pakuvad looduslikku ilu ja puhkevõimalusi. See asukoht võimaldab uuel hoonel olla osa aktiivsest ja kvaliteetsest linnakeskkonnast säilitades planeeritava hoone elanikele ja töötajatele juurdepääsu looduslikele aladele. Vastavalt Tartu linna teenuste kättesaadavuse uuringule on planeeringuala hea teenustasemega asukohas. 800 m raadiuses on erinevaid pakutavaid teenuseid kokku 92, lasteaedasiid 5 ja toidukohtasiid 132. 1,2 km raadiuses on 3 piirkondlikku kooli ja 10 toidupoodi. Töökohtade protsent, mis on kättesaadav 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 min ühistranspordiga, on 64.

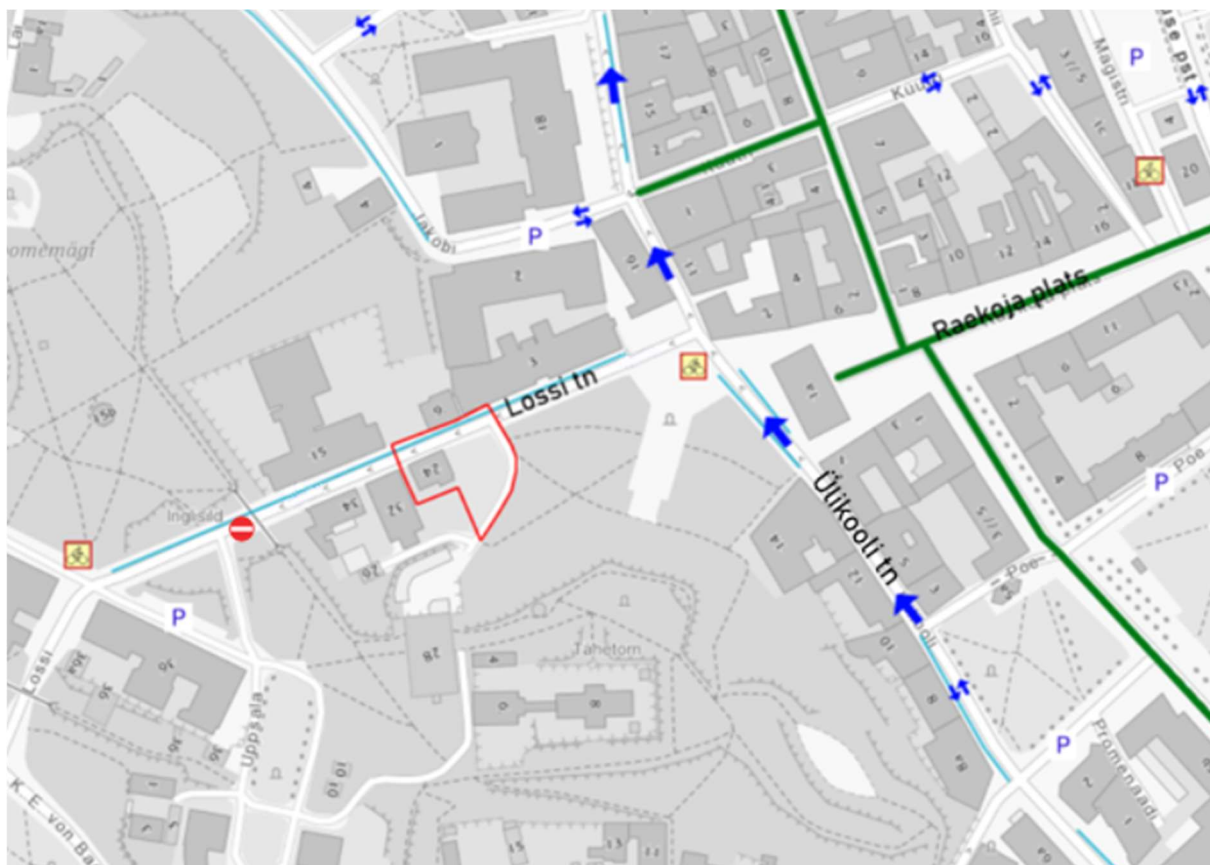




Skeem 3. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringu kaardist „Roheline võrgustik ja puhkealad“.

Planeeringuala asub kesklinnas, kus esmane liikumisviis on jalgsi või kergsõidukiga (jalgratas, tõukeratas jms). Planeeringuala on kergliiklejale ja jalakäijale hästi ligipääsetav. 500 m raadiuses on 8 bussipeatust. Lähim bussipeatus on Raekoja plats, mis asub 450 m kaugusel. 300 m raadiuses on kolm avaliku rattaringluse parklat. Lossi tänav on üldplaneeringu kohaselt kõrvaltänav ning sellele on kavandatud rattateede tugivõrk.

Lossi tänav on sissesõidu keeluga Inglisilla juures, kuid kahesuunalise liiklusega ja madala liikluskoormusega tänav. Kesklinnas on tihe infrastruktuur ning mugavaim liikumisviis on jala, jalgratta või kergliikuriga.



Skeem 4. Liiklusskeem. Nooltega on näidatud autoliikumise suunad, helesinise joonega on tähistatud tänaväärne parkimine, "P" tähega suuremad parklad. Rohelisega näidatud autoliiklusele suletud tänavad, kollase ruuduga on märgitud rattaringluse punktid. Lossi tänaval on kahe-suunaline liiklus, kuid Ingli sillast võivad Ülikooli tänava suunas sõita vaid jalgrattaga liiklejad, teistel sõidukitel on see keelatud.

1.5. Vastavus üldplaneeringule

Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad mõlemad planeeritavad krundid osalise äriotstarbega korterelamu juhtfunktsiooniga maa-alal. Hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid, järgmised korrused on mõeldud eluruumideks, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood. Kummagi krundi hoonete brutopinnast on lubatud kuni 25% ulatuses ärimaa sihtotstarve.

Krundid asuvad üldplaneeringu kohaselt Vanalinna asumis V10, mille eesmärk on säilitada olemasolevate hoonete ehitus- ja kasutustingimused. Suurim maapealne korruselisus on kolm, vähim on kaks. Järgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont. Hoonete ehitustingimused määratakse Tartu muinsuskaitseala kaitsekorraga. Kaitsekorra kohaselt on Lossi tn 24 B-kategooria mälestis. Varasema ühekorruselise maja asemele ehitatud samas mahus krohvitud kivimaja on 1980. aastate vanalinna restaureerimis-taastamispraktika näide. Väärtuslikud on maht, välisilme ja eksterjöorielemendid.

Planeeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga



1.6. Muinsuskaitse eritingimused

Planeeringule on koostatud Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused, töö nr 20092ET1 (AB Artes Terrae OÜ, 2020-2021). Planeeringus on välja toodud olulisemad ehitustingimused. Eritingimuste terviklik dokument on toodud planeeringu lisas 2.

Lossi tn 22 krundile on lubatud püstitada üks uus hoone, mis on soovitatav Lossi tn 24 hoonega kokku ehitada, kruntide täisehituse osakaal võib olla kaks kolmandikku (ehk kuni 67%). Kohustuslik ehitusjoon on määratud Lossi tänava poolsele krundipiirile. Korruste arv võib olla kuni kolm korrust maa peal ja üks korrus maa all, arvestada tuleb, et Lossi tn 22 uue hoone harja kõrgus ei tohi ületada Lossi tn 24 hoone harja kõrgust. Tulenevalt heast vaadeldavusest peavad Lossi tänava ja Pirogovi pargi poolsed fassaadid olema esinduslikud ning arvestada tuleb vaatega Toomemäelt. Eritingimuste kohaselt on Lossi tn 24 hoone ehitustingimused määratud Tartu muinsuskaitseala kaitsekorras, kus on hoone säilitamise nõue.

Kehtivas üldplaneeringus näidatud hoonestusala ulatus on vanalinna sobiv, kuid kuju ei haaku ümberkaudse täisnurkse hoonestusega. Muinsuskaitsest seisukohast on sobilikum korrapärase kujuga hoone või siis mõne kaarja seinaga hoone vastu Pirogovi haljasala. Oluline on säilitada Lossi tänava kohustuslik ehitusjoon krundi piiril. Vanalinna iseloomustab tihe hoonestus ja seetõttu on sobilik üldplaneeringus näidatust veidi suurema hoone püstitamine, millest kujuneb Lossi tänava hoonefronti esimene ja esinduslik hoone Pirogovi haljasala poolt vaadatuna.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei ole kavas muuta – krundid säilivad oma praegustes piirides, kuid krunte võib kasutada ühiselt (nt ühise parkimisruumi rajamisega ja ühise haljasalaga).

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Kruntide hoonestusala ja ehitusõigus on esitatud joonisel nr 3 Põhijoonis. Osalise äriotstarbega korterelamu maa-ala on ala, kus hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, toidlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid. Järgmised korrused on mõeldud eluruumideks. Kruntidele pole lubatud ehitada majutusasutusi ja büroosid.

Lossi tn 24 krundi hoonestusala ja võimalik hoone on kavandatud erinevalt muinsuskaitse eritingimustest, sest planeeringu koostamisel on krundil olevatest puudest määratud säilitatavaks ja nimetatud puu säilimiseks on hoonestusala nihutatud juurekaitsevööndist väljapoole.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

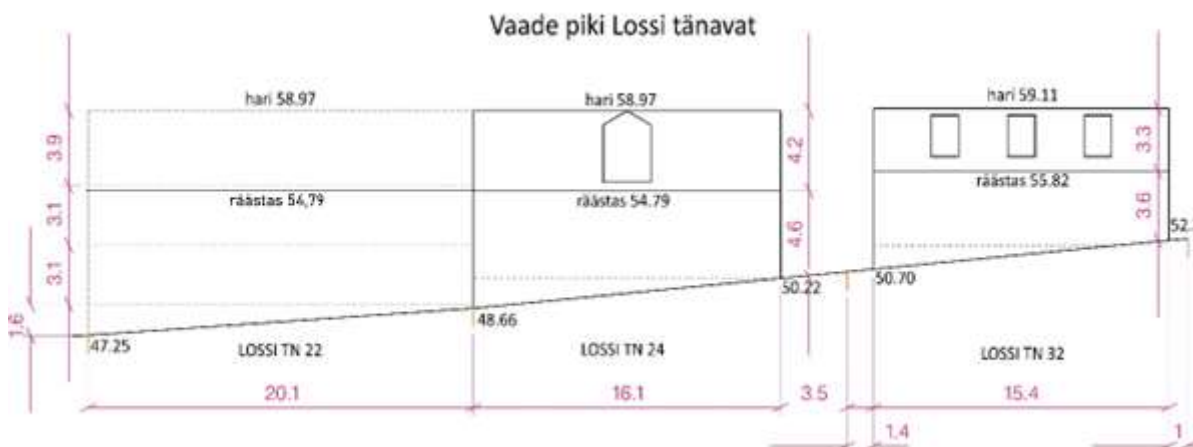
Planeeritav Lossi tn 22 hoone on soovitatav ehitada Lossi tn 24 hoonega kokku, sest tänavale on iseloomulik järjepidev ehitusjoon.

Arhitektuurselt peab kummagi krundi hoone sobituma ümbritsevate ajalooliste ja uushoonetega nii proportsioonide, materjalikasutuse, avatäidete lahenduse, katuselahenduse, liigendatuse kui ka värvilahenduse poolest (olemasoleva ja uushoonestuse kirjeldus tabelis 2). Et püstitatav hoone sobituks hoonefronti paremini, peab hoonel olema traditsioonilises stiilis viil- või kelpkatus ja püstise proportsiooniga aknad.

Tabel 2. Ajalooliste ja uushoonete arhitektuursed näitajad.

Aadress	Katusekalle	Katusetüüp	Fassaadi pikkus Lossi tänava ääres	Korruselisus Lossi tänava ääres	Fassaad Lossi tänava ääres
Lossi tn 34	35	viilkatus	22 m	üks täis- ja katusekorrus, soklikorrus	Esimene korrus krohvitud; soklikorrus punane tellis, maakivi ja krohv; ärklikorruse vintskapp punasest tellisest.
Lossi tn 32	35...45	viilkatus	16 m	üks täis- ja katusekorrus; sisehoovis kolm täiskorrust, katusekorrus ja soklikorrus.	Krohvitud; sisehoovis krohvitud ja punane tellis (vaadeldav Pirogovi platsilt).
Lossi tn 24	35	viilkatus	16 m	üks täis- ja katusekorrus	Krohvitud ja vintskapp puitlaudisega
Lossi tn 15	0...35	Viil-, kelp- ja lamekatus	52 m	3-korruseline	Krohvitud
Lossi tn 9	35	viilkatus	15 m	kaks täiskorrust, soklikorrus	Krohvitud
Lossi tn 11 // 13	35	viilkatus	7,9 m	3-korruseline	Krohvitud

Lossi tn 22 uue hoone suurim kõrgus tuleneb Lossi tn 24 hoone olemasolevast absoluutkõrgusest: uue harja kõrgus ei tohi olla kõrgem kui Lossi tn 24 hoonel (vt skeemi 5). Projekteerimisel tuleb tagada, et esimese korruse akende kõrgus Lossi tänaval järgiks tavapärase akende kõrguse joont, et säiliks sarnane muster tänava sama külje teiste majadega – maa-alusest parkimisest ja reljeefist tulenevalt ei tohi esimese korruse aknaid tõsta liiga kõrgele. Lossi tn 22 projekteeritava hoone räästa kõrgus ei tohi olla kõrgem, kui olemasoleval hoonel (absoluutkõrgus 54.79).



Skeem 5. Hoone ±0.00 kõrgus vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Uue hoone vorm tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega vältides domineerimist ajaloolise hoonestuse üle.

Tehnoseadmed peavad jääma hoone mahtu. Uute hoonete viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale kohaseid looduslikke materjale – tellis, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaat, krohv, betoon ja betoonplaat, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist. Keelatud on plastist viimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid. Avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.

Arhitektuurivõistluse korraldamise eelselt tuleb läbi viia arheoloogilised kaevamised. Uushoonestuse projekteerimise eelselt tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse žüriis peab olema linnaarhitekt ja Muinsuskaitseameti esindaja. Maa-alust parkimist ei saa kavandada, kui arheoloogiliste uuringutega ilmneb väärtuslik kultuurikiht, mille lammutamine ei ole lubatud.

Lossi tn 24 hoone on muinsuskaitseala kaitsekorruga määratud B-kaitsekategooria hooneks, mille väline maht ja ilme tuleb säilitada. Hoone restaureerimiseks tuleb taotleda muinsuskaitse eritingimused. Lubatud on hoone laiendamine hoovi poole. Hoonete projekteerimisel on mõistlik järgida sisekliima tagamise põhimõtteid, et saavutada energiasäästlikkus ja tervislik mikrokliima, kuid tulenevalt muinsuskaitsealal paiknemisest ei ole see olemasoleva hoone puhul kohustuslik.

Lossi tn 22 rajatava uue hoone trepid ja pandused ei tohi ulatuda tänavamaale.

Hoonete projektid tuleb kooskõlastada muinsuskaitseametiga.

Lossi tn 24 hoonel on geodeetilised seinamärgid SM8078 ja SM8079, millel on kaitsevöönd. Kaitsevööndis tegutsemisel tuleb lähtuda "Ruumiandemete seaduses" ja „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ määruses sätestatust.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs Lossi tn 22 krundile on võimalik nii otse Lossi tänavalt kui ka juurdepääsuteelt, mis suundub püsirohukeldri juurde. Jalgrattaparkla raamist lukustamise võimalusega saab rajada krundi hoovi Püsirohukeldri teega samasse tasapinda, tugiseinaga haljasala poole või olenevalt hoonestuslahendusest tulevase hoone maa-alusesse parklasse (vt joonis nr 3 Põhijoonis). Lossi tn 24 krundile on juurdepääs Lossi tänavalt ja jalgrattaparkla saab rajada hoovi – maja ees selleks ruumi ei ole. Jalgrattaparklate kavandamisel tuleb lähtuda Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimustest.

Jalgrattakohtade arvutuslik vajadus on Lossi tn 22 krundi kuni 1000 m² suletud brutopinna jaoks vähemalt seitse kohta ja Lossi tn 24 krundi kuni 400 m² suletud brutopinna jaoks vähemalt kolm kohta.

Jalgratta parkimiskohtade arv tuleb täpsustada projekteerimisel standardis EVS 843 Linnatänavad sätestatud jalgrataste parkimismäärat järgi. Korterite rajamisel planeerida jalgratta parkimiskohad kas eraldiseisva rattamajana või hoone mahus selliselt, et nendele pääseks jalgrattaga ligi ilma treppe või lifte kasutamata. Muu funktsiooni puhul võib jalgratta parkimine olla lahendatud vähem turvaliselt, aga siiski ilmastiku eest kaitstult (nt katusega rattaparkla).

Autoga juurdepääs on teisejärguline ja parkimiskohtade arv autodele on lähtudes standardist EVS 843:2016 Linnatänavad antud suurima võimaliku väärtusena. Mootorsõidukite võimalik juurdepääs Lossi tn 22 krundile on kavandatud püsirohukeldri juurdepääsuteelt. Sõidukite parkimiskohad on soovitatav paigutada hoone alla, mille jaoks saab rajada kaldtee (näidatud Põhijoonis). Vastavalt

standardis (EVS 843:2016 Linnatänavad) toodud tabelis 9.12 on lubatud suurim panduse pikikalle 10%. Lossi tn 22 juurdepääsu tee rajamiseks on vaja olemasolev nõlv tasandada püssirohukeldri juurdepääsuteega samale kõrgusele, kuid seejuures ei tohi kahjustada säilitatava puu juurestikku.

Mootorsõidukite võimalik Juurdepääs Lossi tn 24 krundile on praeguses asukohas mahasõiduga Lossi tänavalt. Hoovi on võimalik paigutada ühe auto või mitu autot üksteise järel.

Tartu linna eesmärk ja prioriteet on jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine. Parkimiskorraldus on üks liikuvuspoliitika meede, millega suunatakse inimeste liikumisviisi valikut. Kontaktvööndi analüüsist lähtuvalt on planeeringuala hästi ligipääsetav jalakäijatele, jalgratturitele ning ühistranspordikasutajatele. Kontaktvööndi analüüsis on toodud ülevaade teenuste kättesaadavusest. Sellest tulenevalt rakendatakse planeeringualal väiksemat parkimiskohtade arvu kui on määratud standardis.

Tabel 3. Autode parkimiskohtade arvutus vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad ja Tartu teenuste kättesaadavuse uuringule.

Aadress	Ehitise näitlik otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade suhtarv	Normatiivne parkimiskohtade arv kokku	Teenuste kättesaadavuse uuringu kohane parkimiskohtade arv
Lossi tn 22	75% korterelamu ja 25% restoran, kohvik	855/80 ja 285/275	11,7	standardist 38%: 4,4
Lossi tn 24	75% korterelamu ja 25% restoran, kohvik	533/80 ja 178/270	7,3	standardist 36%: 2,6

Lossi tn 22 krundile võib kavandada kuni 5 autoparkimiskohta ja Lossi tn 24 krundile kuni 3 autoparkimiskohta. Lossi tn 22 krundil on parkimiskohad näidatud maa-aluses parklas, kuid kui maa-alust parkimist ei ole võimalik või otstarbekas rajada, on parkimiskohad lubatud rajada väljapoole hoonet (sel juhul hoone ehitisealune pindala väheneb). Hoone esimese korruse mahus pole parkimine lubatud. Parkimiskohtade projekteerimisel kavandada kohad ka elektriautode laadimiseks.

2.5. Haljastuse ja heakorastuse põhimõtted

Planeeringualale on tehtud dendroloogiline hindamine, millest järeldub, et enamus planeeringuala puid on 4. väärtusklassi puud. Puud endisel müüriparel on isetekkelised ja kahjustunud ning need võib raiuda. Puud tuleb siiski säilitada ehitustööde alguseni. Säilitatavaks on määratud dendroloogilise hinnangu joonisel märgitud puu nr 11.

Uushaljastuse rajamisel tuleb taimed istutada sobivasse kohta, kus neile on tagatud kasvutingimused ka krundi hoonestamisel.

Üldplaneeringuga on seatud tingimus, et vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Lossi tn 24 krunt on väike ja vanalinnale iseloomulikult kogu mahus sillutatud ning puudub ruum nõuetekohase kõrghaljastuse istutamiseks. Lossi tn 22 ühe puu säilitamisel on Lossi tn 22 krundist kõrghaljastatud 11% ning kogu planeeringualast enam kui 7%.

Planeeringuala asub vanalinnas, kus olemasolevatel hoonestatud kruntidel on haljastuse osakaal väike. Kavandatava ala eeliseks on tema asukoht Pirogovi platsi ja Toomemäe kõrval, mis on avalikus kasutuses olevad haljasalad. Et säilitada vanalinnale iseloomulik krundistruktuur ja suurendada vanalinna konkurentsivõimet, vähendatakse kavandatud alal haljastuse osakaalu. Detailplaneeringuga seatakse kohustus kõrghaljastada planeeringuala vähemalt 7% ulatuses.

Lossi tn 24 krundil asub olemasolev piirdeaed, mille võib säilitada, likvideerida või uuendada. Piirdeaia uuendamisel peab piire järgima olemasolevat kõrgust. Selleks, et säilitada nii Lossi tn 24 kui ka piirneva Lossi tn 32 krundi hooviala avarus, ei tohi uuendatav piirdeaed olla läbipaistmatu ja peab olema võimalikult silmatorkamatu. Lossi tn 24 ja 22 krundil on ühine roheala, mistõttu peab see olema vabalt ligipääsetav mõlema krundi kasutajatele. Joonisel nr 3 Põhijoonis on näidatud kruntidevahelise läbipääsu tagamise asukoht.

Prügikonteinerid peavad olema varjestatud, st mitte nähtavad avalikust ruumist ja liikumisteedelt.

Lossi tn 24 krundi lõunapiiril on olemasolev tugimüür, mis tuleb säilitada. Lossi tn 22 hoonestamisel on vajalik tugimüüri rajamine võimaliku kaldtee äärde. Projekteerimisel täpsustada ohutuspiirete rajamise vajalikkust.

Planeeritavad krundid asuvad nahkhiirte levialal. Nahkhiired ei ehita endale ise pesapaiku, vaid kasutavad selleks sobilikke õõnsusi nagu pööningud, keldrid, koopad, puu õõnsused, rähnide tehtud pesaõõnsused või linnupesakastid. Kui olemasolevad puud langetatakse, võib võimaliku varjekoha asendada nahkhiirtele mõeldud spetsiaalse vaheseintega varjekastiga, mis võimaldab neile varje- ja pesitsuskoha. Varjekasti võib paigaldada puule või arhitektuurse lahendusena majale. Vanu puid tuleb langetada talvel pärast esimesi tugevaid külmi ja enne ilmade soojenemist märtsis.

2.6. Tehnovõrgud

2.6.1. Üldosa

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum. Kasutusest välja jäävad tehnovõrgud on märgitud likvideeritavaks.

2.6.2. Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on Telia Eesti ASi 8.11.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 35761743.

Lossi tn 24 krundile paigaldada optiline kaabel sidekaevust 1929. Lossi tn 22 paigaldada sideühendus alates sidekaevust 3932 kuni andmesidejaotajani. Optiline kaabel paigaldada olemasoleva ja ehitatava sidetorustiku kaudu alates sidekaevust 1929.

Trasside asukoht peab vastama EVS 843:2003 nõuetele. Teede ja tänavate alla jäävad sidekaablid kaitsta vajadusel poolitatavate kaablikaitsetorudega.

Juhul, kui on vajalik Telia liinirajatise ümber paigutada, siis projekti koostaja peab leidma lahenduse ja koostama projekti selliselt, et tagada Telia Eesti AS-i töötavate ühenduste toimimise. Projekti koostamisel teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused ja teostada Telia Eesti AS-i järelevalve esindajaga objekti ülevaatus.

Täpne sidevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 401802.

Olemasolevast Püssirohu 183:(Veeriku) alajaama jaotuskilbi 45698JK ja uutest paigaldatavatest liitumiskilpidest on ette nähtud elektritoide 0,4 kV maakaabelliinist. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on maakaabliga.

Jaotuskilp 45698JK tõstetakse ümber Lossi tänava äärde, kus see tuleb paigutada hoone mahtu, kuid jätta tänavalt teenindatavaks. Lossi tn 22 läbivad töötavad elektrikaablid tuleb ümber tõsta Lossi tänava äärde.

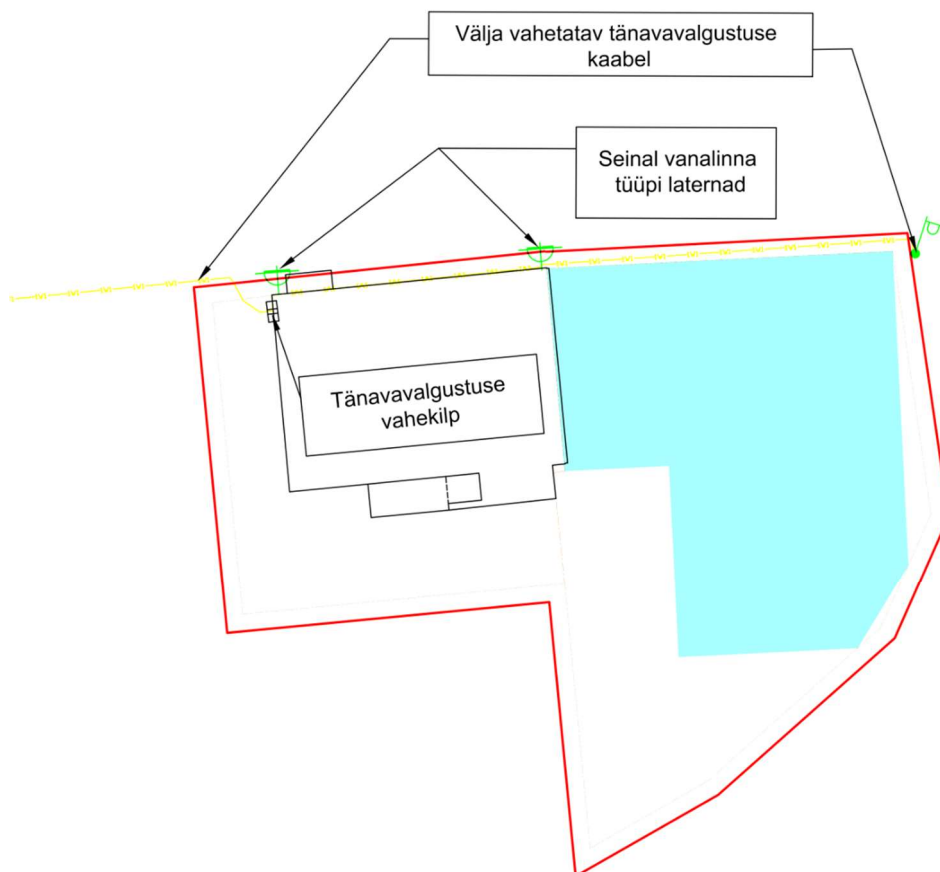
Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi ei moodustata. Kõikide planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivne 10 ja 0,4 kV maakaabli koridor.

Lubatud on päikesepaneelide paigaldamine hoone katusele. Olemasolevale hoonele võib päiksepaneeli rajada vaid S-kujulise katusekivina. Uuele hoonele on lubatud päiksepaneelid päiksekatusena või seintele, kui see on arhitektuuri osa.

Täpne elektrivarustuse lahendus ja krundisisene välisvalgustuse lahendus antakse projektiga.

2.6.4. Tänavavalgustus

Planeeringuala ulatuses tuleb välja vahetada tänavavalgustuse kaabel nii Lossi tn 24 hoone konstruktsioonis kui ka Lossi tn 22 kinnistuga piirneval alal. Hoone seinal olevad vanalinna tüüpi laternad tuleb säilitada samas asukohas või uus asukoht kooskõlastada AEO Kultuuriväärtuste teenistuse ja LMO Teede teenistusega. Hoone vundamendis olev tänavavalgustuse vahekilp tuleb säilitada samas asukohas või uus asukoht kooskõlastada eelmainitud teenistustega.



Skeem 6. Tänavavalgustusega seotud taristu planeeringualal.

2.6.5. Veevarustus

Veeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 17.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/147.

Lossi tn 22 krundile on planeeritud veeühendustoru Lossi tn De 160 PE veetorustikust. Lossi tn 24 kinnistul olemasolev veeühendustoru tuleb likvideerida (katkestada hargnemiskohas tänavatorustikuga). Kinnistule on planeeritud Lossi tn De 160 PE veetorustikust uus veeühendustoru.

Lossi 24 kinnistut läbivale Lossi 32 veetorustikule tuleb tagada servituut ja kaitsevöönd või tõsta torustik koostöös Lossi tn 32 omanikuga ja ASiga Tartu Veevärk ehitusalalt ja kinnistult välja.

Täpne veevarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.6. Tuletõrje veevarustus

Lähim tuletõrjehüdrant asub Lossi tn 32 kinnistu kohal tänavatorustikul. AS Tartu Veevärk tagab ühisveevõrgust vooluhulga 10 l/s.

Tuletõrje hüdrandi kasutuskord on kehtestatud määruses „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, siseministri 18.02.2021 määrus nr 10.

2.6.7. Kanalisatsioonivarustus

Kanalisatsioonivarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 17.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/147.

Lossi tn 22 kinnistule on planeeritud reoveekanaliseerimise ühendustoru De 250 tänavatorustikust. Lossi tn 24 olemasolev ühendustorustik tuleb rekonstrueerida ning tööst kõrvaldatav torustik likvideerida.

Lossi 24 kinnistut läbivale Lossi 32 reoveetorustikule tuleb tagada servituut ja kaitsevöönd või tuleb tõsta torustik koostöös Lossi tn 32 omanikuga ja ASiga Tartu Veevärk ehitusalalt ja kinnistult välja.

Täpne kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.

2.6.8. Sademevee kanalisatsioonivarustus

Sademeveevarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Veevärk 17.03.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr INF/147.

Kinnistute sademevee eesvooluks on planeeritud Lossi tänava sademeveetorustik De 315. Tänavatorustikust on planeeritud ühendustorud Lossi 22 ja Lossi 24 kinnistule.

Valingvihma aegse ülekoormuse vähendamiseks sajuveesüsteemis tuleb kinnistutelt tänavatorustikku juhitava sademevee vooluhulka (l/s) De 110 toruga piirata. Vooluhulga (l/s) reguleerimiseks kasutada võimalikul määral väikese äravooluteguriga pinnakatteid ning projekteerida kruntidele reguleeriv maht (mahuti, torud, vmt), vajadusel hoone mahus.

Katuse sademevesi tuleb suunata väljaspool hoonet maapinnale, kust see voolab sademeveelehtritesse ja restkaevudesse.

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

Drenaaži- ja sademevee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on rangelt keelatud.

Täpne sademevee kanalisatsioonivarustuse lahendus määratakse projektis.



2.6.9. Soojavarustus

Soojavarustuse planeerimise aluseks on AS Tartu Keskkatlamaja 26.10.2021 väljastatud tehnilised tingimused nr 247/21.

Planeeritava soojatorustiku ühenduskoht asub Lossi tn 24 krundil. Lossi tn 22 kaugkütte ühendus on planeeritud läbi Lossi tn 24 hoone. Soojatorustik projekteerida rõhuklass PN16 eelisoleeritud torustikuna.

Täpne soojavarustuse lahendus määratakse projektis.

2.7. Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklassidega ja tagada hoonete vastavus tuletõkkenõuetele (tuletõkkemüür jm ehituslikud meetodid) siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 järgi „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Planeeritud hoone minimaalne tulepüsivusklass on TP2.

2.8. Kuritegevuse riski vähendavad tingimused

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

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed, suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.9. Mürä-, vibratsiooni- ja muud keskkonnatingimused

Hoonete projekteerimisel arvestada mootorsõidukite liiklusega munakivikattega tänaval – seda nii mürä- kui vibratsioonikindluse tagamisel.

Kavandatava hoone ehitamise ja kasutamise ajal tekkiv võimalik mürä ei tohi olla ülenormatiivne naaberelamukruntidel ja elamutes. Selleks tuleb rakendada vastavad meetmed. Muuhulgas tuleb isoleerida ja suunata ümbritsevatest hoonetest eemale hoone tehnosüsteemidest lähtuv mürä (nt ventilatsiooniagregaatide välistest osadest).

Planeeritud alale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tulev sademevesi tuleb kokku koguda, parklast lähtuv sademevesi puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanalisatsiooni, mitte lasta valguda naaberkruntidele.

Kruntide jäätmekäitus tuleb lahendada viisil, mis on sobilik kesklinna ja võimaldaks vähemalt nelja liiki jäätmete eraldi kogumist ning on sobilik jäätmeveokitele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Jäätmekonteinerid on kavandatud Lossi tn 24 hoone taha ning Lossi tn 22 krundi juurdesõidu lähiste.

Keskkonnaameti andmetel asuvad planeeritavad krundid nahkhiirte esinemisalal. Sellest tulenevalt ei ole lubatud Lossi tn 24 hoone katuse ja pööningu ehitustöid teha mai III dekaadist kuni augusti II dekaadini ning keldri ehitustöid tuleks üldjuhul vältida oktooberist aprillini, kui hoones peaks pesitsema või varjuma käsitiivalisi. Juhul kui ehitustöödega soovitakse alustada suvel tuleb teavitada Keskkonnaametit. Seejärel selgitab Keskkonnaamet välja, kas Lossi tn 24 asuvas hoones leidub nahkhiirte suviseid pesitsuskolooniaid. Välja tuleb selgitada, kas keldrikorruusel leidub nahkhiirtele sobivaid talvituskohi ja vajadusel Keskkonnaamet nõustab, kuidas viia läbi keldrikorruusel ehitustöid nahkhiiri ohustamata.

2.10. Servituutide seadmise vajadus

Lossi tn 22 krundil asuvad olemasolevad elektriakaablid ja jaotuskilp. Elektriakaablid on kavas krundilt välja tõsta, kuid jaotuskilp on kavandatud hoone mahtu ning sellele tuleb seada servituut.

Lossi tn 24 krundil asuvad Lossi tn 32 hoonet teenindavad olemasolevad veetoru ja kanalisatsioonitoru, millele tuleb seada servituut, kui neid ümber ei tõsteta.

Planeeringuala kruntidel on ühine haljasala Lossi tn 22 krundil. Lossi tn 22 krundile tuleb seada vajalikus ulatuses servituut Lossi tn 24 krundi kasuks, et oleks tagatud haljasala kasutamise võimalus.

Lossi tn 22 krundile ühise parkimisruumi rajamisel tuleb seada servituut Lossi tn 24 krundi kasuks, et oleks tagatud parkla kasutamise võimalus.

2.11. Planeeringu elluviimine

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Tartu Linnavalitsusele kohustusi avalikult kasutatava tee, haljastuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ega muudeks tegevusteks.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Pärast tehnorajatiste rajamist tuleb taastada tööde eelnev olukord tänavamaal.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt ehitusseadustikule. Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

3. Kooskõlastuste ja arvamuste kokkuvõte

Jrk. nr	Arvamust avaldav organisatsioon/ planeeritud krundi omanik/ planeeritud maa-ala piirinaaber	Number ja kuupäev	Tingimused
1.	Päästeamet		
2.	Keskkonnaamet		
3.	Muinsuskaitseamet		
4.	Elektrilevi OÜ	6790291942 06.07.2023	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
5.	Telia Eesti AS	38052854 05.07.2023	Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise eeskirjast; Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja kirjaliku tööloa alusel; Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised.
6.	AS Tartu veevõrk	434 11.05.2022	Nõusoleku andja Peeter Pindma.
7.	Gren Tartu AS	0723-1984-5893 06.07.2023	Nõusoleku andja Ülar Roose.
8.	Lossi tn 34 naaber	16.10.2023	Kiri krundiomanikele saadetud 12.09.2023, meeldetuletus 12.10.2023. Krundiomanik vastanud 16.10.2023, et neile sobib uue elektri kaabli paigaldus, kui see on samas koridoris olemasolevate kaablitega.
9.	Lossi tn 32 naaber	vastamata	Kiri krundiomanikele saadetud 12.09.2023, meeldetuletus 12.10.2023. Krundiomanik ei ole vastanud. Lossi tn 32 krundiga on olemasolevad ühised võrgud, mille jagamist on kavas jätkata praegusel kujul.
10.	AS Gaasivõrk	19.12.2023	/.../ 2. Seisukoha andmisega ei kinnitata esitatud planeeringulahenduses märgitud olemasolevate AS-ile Gaasivõrk või kolmandatele isikutele kuuluvate (sh kinnistustisest) gaasipaigaldiste ja nendega seotud rajatiste asukoha õigsust ega võeta endale mingit vastutust selles osas. Majandus- ja taristuministri 14.04.2016.a määruse nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ § 1 lg 3 kohaselt tuleb ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks vajalike lähteandmete saamiseks teostada topo-geodeetiline uuring. Viidatud määruse § 28 lg 1 kohaselt tuleb maa-alune tehnovõrk kanda maa-ala plaanile, kusjuures esimene andmeallikas, millest lähtuda tuleb, on välimöödistamine. Geodeetiline alusplaan esitada e-posti aadressile: geoprojekt@gaas.ee 3. AS-i Gaasivõrk gaasipaigaldiste kaitsevööndis tööde planeerimiseks ja projektlahenduste koostamiseks taotleda

			<p>tehnilised tingimused aadressil: geoprojekt@gaas.ee. Kaitsevööndis võib teostada töid ainult põhi- või tööprojekti olemasolul, mis tuleb samuti enne töödega alustamist esitada AS-le Gaasivõrk e-posti aadressile geoprojekt@gaas.ee. Ilma põhi- või tööprojekti koostamiseta ei ole võimalik AS-il Gaasivõrk hinnata planeeritava tegevuse ohutust ning AS Gaasivõrk ei saa anda nõusolekut gaasipaigaldise kaitsevööndis tegutsemiseks.</p> <p>/.../</p>
--	--	--	--



4. Joonised (*esitatud eraldi failidena*)

1. Olemasolev olukord
2. Kontaktvööndi seosed
3. Põhijoonis
4. Tehnovõrgud



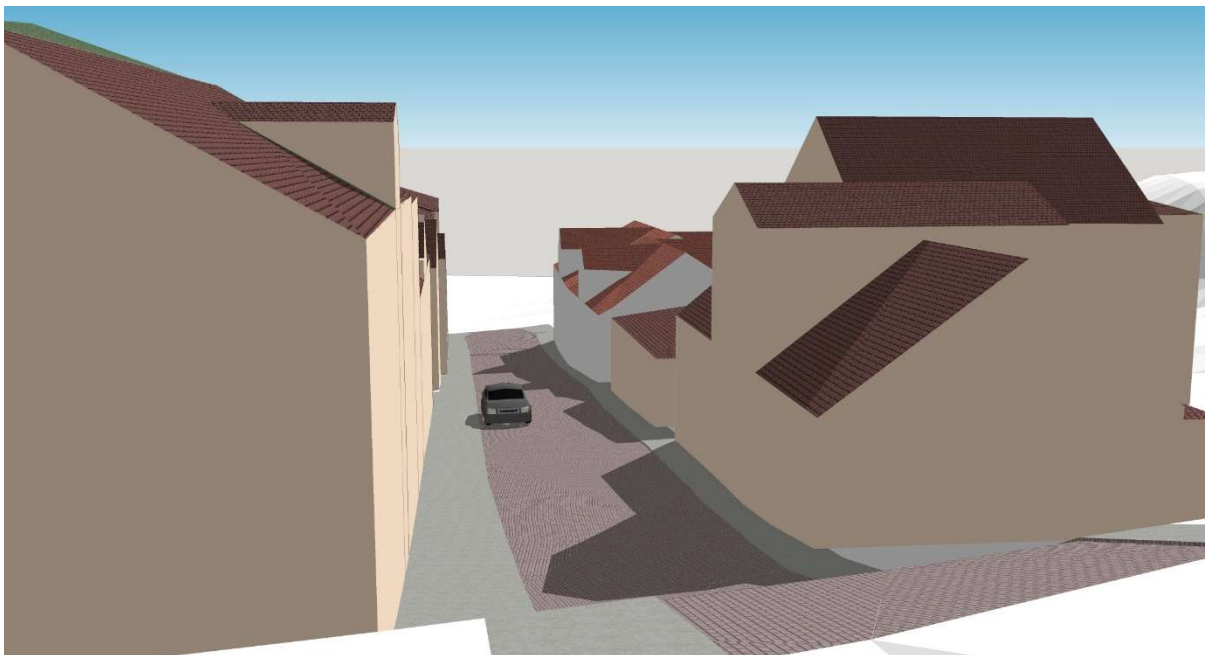
Lisa 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.



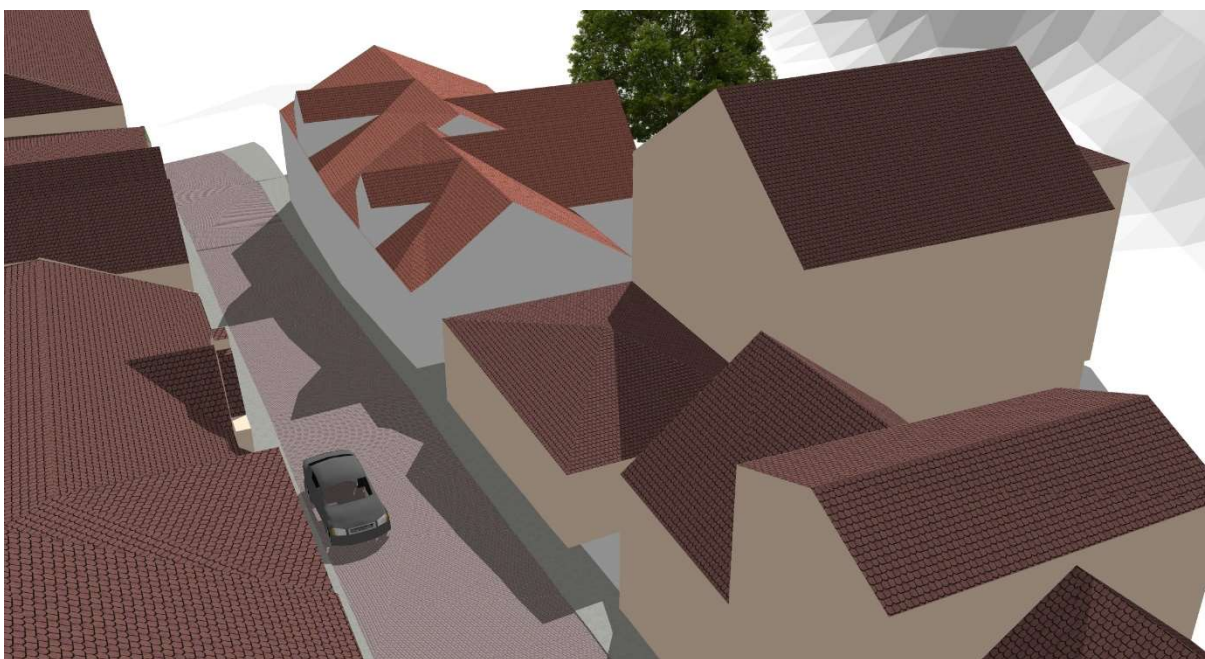
Vaade piki Lossi tänavat, kirdest.



Vaade Toomemäe suunast, lõunast.



Vaade piki Lossi tänavat Inglisillalt, edelast.



Vaade linnulennult, edelast.





Vaade linnulennult, idast.

Lisa 2. Muinsuskaitse eritingimused.

