



Magistri ja Gildi tänav ja Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneering

KÕIDE I: PLANEERING (ESKIISLAHENDUS)

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

SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGUALA JA LÄHIPiIRKONNA ANALÜÜS	3
1.1.	Planeeringu koostamise eesmärk ja alused	3
1.2.	Planeeringuala olemasolev olukord	3
1.3.	Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
2.	PLANEERINGU LAHENDUS	6
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	6
2.2.	Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine	6
2.3.	Ehitise ehituslike ning arhitektuuriliste tingimuste määramine	6
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	7
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	7
2.6.	Kuja määramine	7
2.7.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	7
2.8.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	8
3.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED	8

JONISED (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

Joonis 1:	Situatsiooniskeem	9
Joonis 2:	Olemasolev olukord	10
Joonis 3:	Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	11
Joonis 4:	Põhilahenduse eskiis	12
Joonis 5:	Ruumiline illustratsioon	13

1. PLANEERINGUALA JA LÄHIPIIRKONNA ANALÜÜS

1.1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

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

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

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

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

Planeeringuala asukoht on kajastatud joonisel 1.

1.2. Planeeringuala olemasolev olukord

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



Foto 1. Vaade planeeringualale Vabaduse puiesteelt

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

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

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

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

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



Foto 2. Vaade planeeringualale Magistri tänavalt

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

Alal kehtib Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering, mis annab ehitusõiguse raamatukogu ja muuseumi ühishoone rajamiseks. Detailplaneering on ellu viidud Vabaduse puiestee T3 // Vabaduse pst 6 kinnistu kaheks reaalsaks jagamise osas⁴.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 2.

1.3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala paikneb Kesklinna linnaosas.

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

Vabaduse puiestee on tiptundidel intensiivse liiklusega, Gildi ja Magistri tänavatel on liikluskoormus väiksem. Parkimiskohtade nõudlus planeeringuala piirkonnas on suur peamiselt päevasel ajal. Magistri-Gildi ja Gildi-Vabaduse ristmikud on fooridega reguleerimata. Parkida on

⁴ <http://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/TLVK2016110101129>

lubatud Vabaduse puiesteel ja Magistri tänaval. Planeeringuala läheduses on mitu suuremat jalakäiguuala (Raekoja plats, Küüni tänav, Rütli tänav).

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

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

Kuna planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, tuleb detailplaneering koostada arvestades detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi.

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

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

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

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

Arvestades, et enne ehitusprojekti koostamist tuleb korraldada arhitektuurivõistlus, siis on arhitektuursed ja ehituslikud tingimused püütud anda võimalikult üldiselt ja lubatud sõltuvalt arhitektuurivõistluse tulemist muuta krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on kajastatud joonisel 3.

2. PLANEERINGU LAHENDUS

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Uute kruntide moodustamist ja olemasolevate krundipiiride muutmist planeeringuga ei kavandata.

2.2. Krundi hoonestusala ja ehitusõiguse määramine

Krundi hoonestusala on määratud kogu krundi ulatuses (nii maapealse hooneosa kui maa-aluse hooneosa osas).

Krundi ehitusõigusega on määratud:

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

Krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu on lubatud muuta kuni 5% ulatuses, kui arhitektuurivõistluse tulem seda toetab.

Krundi hoonestusala ja ehitusõigus on kajastatud joonisel 4.

2.3. Ehitise ehituslike ning arhitektuuriliste tingimuste määramine

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

Ehitise kasutamise lubatud otstarbed on antud vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määrusele nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu*⁵:

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

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

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

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

Ehitusprojektis tuleb sätestada, et kui rajatava hoone ehitamisel ja maa-aluste parklakorruste rajamisel paljastub ajalooline linnamüür, tuleb teostada linnamüüri ehitus-tehnilised uuringud ning et keskaegse linnamüüri ehituskehandi kahjustamine on keelatud. Samuti tuleb ehitusprojektis esitada võimalike *in situ* säilitatavate arheoloogiliste leidude konserveerimismeetodid ning nende säilitamise ja eksponeerimise tehniline lahendus.

⁵ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015001>

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

Ehitise ehituslikud ja arhitektuurilised tingimused on kajastatud joonisel 4.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Magistri tänav on kavandatud ühesuunaliseks, teistel lähitännavatel liikluskorralduslikke muudatusi ei kavandata.

Parkimine on ette nähtud krundi siseselt, hoone mahus. Sissesõit hoonesse tuleb kavandada samas tasapinnas kõnniteega. Sõidukite juurdepääs on keelatud lahendada Vabaduse puiesteelt. Tänavate maa-alade ja parkimismaja projekteerimisel tuleb lähtuda standardist *EVS 843:2016 Linnatänavad*.

Parkimisarvutus:

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

Äripindade külastajate jalgrataste parkimisvõimalus tuleb näha ette hoonete sissepääsude juures. Jalgrattaparklate projekteerimisel tuleb võtta aluseks *Jalgrattaparklate tüüptingimused*⁶.

Planeeringualal tuleb tagada puuetega inimestele võimalused liiklemiseks. Iga 50 sõiduauto parkimiskoha kohta peab olema üks koht liikumispuudega inimese sõidukile.

Liikluskorralduse põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

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

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

Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted on kajastatud joonisel 4.

2.6. Kuja määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015 määrusele nr 54 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*⁷. Detailplaneeringuga lubatud ehitatava hoone madalaim tulepüsivusklass on TP1. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

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

⁶ <http://www.tartu.ee/jalgrattaparklate-tuuptingimused>

⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/105062015004>

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

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

Jäätmete kogumine tuleb lahendada vastavalt *Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale*⁸. Jäätmed tuleb koguda liigiti, vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida asjakohast jäätmeluba omavalt jäätmekäitlejalt.

3. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TINGIMUSED

Elluviimise esimese etapina tuleb viia läbi arheoloogilised uuringud.

Detailplaneering ja arheoloogiliste uuringute tulemus on aluseks arhitektuurivõistlusele, mis tuleb läbi viia enne hoone projekteerimist.

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

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi igakordse omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Planeeringu elluviimise tingimused täpsustuvad detailplaneeringu põhilahenduse etapis.

⁸ <https://www.riigiteataja.ee/akt/401022013026>