

Töö nr 09 DP 01  
Detailplaneeringu algatamise  
ettepaneku tegija: Marju Audova



**TARTU LINN  
TÄHTVERE TN 6, 8 KRUNDI**

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**

**Seletuskiri ja joonised**

Planeerija: Tiiu Kutti

mai 2010

## SISUKORD

lk

<b>1. Detailplaneeringu koostamise alus</b>	1
<b>2. Detailplaneeringu eesmärk</b>	1
<b>3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid</b>	1
<b>4. Olemasoleva olukorra iseloomustus</b>	1-3
<b>5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed</b>	3-5
<b>6. <u>Planeerimisettepanek</u></b>	5-6
<b>6.1 Krundi ehitusõigus</b>	
<b>6.2 Tänavava maa-ala, liiklus-ja parkimiskorraldus</b>	
<b>6.3 Haljastuse põhimõtted</b>	
<b>6.4 Arhitektuurinõuded ehitisele</b>	
<b>6.5 Hoonestusala piiritlemine</b>	

### **1. Detailplaneeringu koostamise alus**

Tähtvere tn 6, 8 krundi detailplaneeringu algatamise ettepaneku tegija on Marju Audova. Detailplaneeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 25. septembri 2008.a otsus nr 418 "Tähtvere tn 6, 8 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

Detailplaneeringu koostamiseks ja koostamise rahastamiseks on Tartu Linnavalitsus sõlminud kolmepoolse lepingu nr 6875/21.3-13 3.detsembril 2008.a huvitatud isiku Marju Audova ja töö täitja Tiiu Kutti vahel.

### **2. Detailplaneeringu eesmärk**

Kaaluda võimalusi krundi maakasutuse sihtotstarbe osaliseks muutmiseks ja krundi ehitusõiguse määramiseks Tähtvere 8 aadressil säilinud hoone osale korruse pealeehitamiseks ning katusekorruse väljaehitamiseks.

### **3. Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid**

\*Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;

\*Tartu Linnavolikogu 18. oktoobri 2001. a määrusega nr 88 kehtestatud Supilinna linnaosa üldplaneering (algatatud on uus Supilinna ÜP Tartu Linnavolikogu otsus nr 225 24.03.2007 ja KSH);

\*Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006.a määrusega nr 40 kehtestatud Tartu linna ehitusmäärus;

\*Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006.a määruse nr 27 lisa nr 5 „Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded“;

\*Tartu Vanalinna Muinsuskaitseala reg. nr 27006 põhimäärus;

\*Tähtvere tn 6, 8 krundi muinsuskaitse eritingimused hoonete restaureerimiseks, remondiks ja juurdeehituseks Maverick OÜ töö nr T-05-07 (kooskõlastatud 08.05.2007. nr 6802 Tartu Linnavalitsuse kultuuriväärtuste teenistuse poolt, pikendatud 21.04.2009 nr 1411377).

### **4. Olemasolev olukorra iseloomustus**

Detailplaneeringu alusplaaniks on võetud OÜ BROM 24.05.2007.a, koostatud töö nr G-438 geodeetiline digitaalplaan täpsusastmega M 1:500.

Olemasoleva olukorra kirjeldus. Planeeritava ala pindalaks on määratud ca 700 m<sup>2</sup>. Planeeringualal asub Tähtvere tn 6, 8 kinnistu nr 203190303 maakasutuse sihtotstarve on 55% ärimaa, 45% elamumaa, krundi pindala on 604 m<sup>2</sup>. Planeeringualasse jääb ka osa Tähtvere tänava alast.

Planeeritav ala asub mäenõlvakul, seetõttu on kõrguste vahe suur, ligikaudu 8,5 m. Absoluutkõrgused jäävad kõrgusvahemikku 54.40 (krundi mäepoolses osas), 50.44 (ülaõue osas), 47.25 (alumises õues) ja 45.86 (krundi tänava piiril). Max pinnaveetase Tähtvere tänava piirkonnas on 1,5-2 m sügavusel, äravool Emajõe suunas.



Foto 1- Renoveeritud Tähtvere 6 hoone ja tagapool Foto 2- Vaade Tähtvere 8 hoone osalt Tähtvere 6-le arhitektuurimälestis Tähtvere 4

Kinnistul asub renoveeritud Tähtvere 6 elamu, segaehitis, millel on kolm korrust (osa hoonest on ühekorruseline ja kolmas korrus on osaliselt katusealune korrus). Esimesel korrusel asuvad OÜ Autoreklaam büroo/tööruumid ja kahel ülemisel korrusel on korterid. Alumine hoone osa on kivist ja selle õuepoolne osa ulatub keldrina mäe külje sisse ning selle osa peal on ülemine õue osa, mida kasutatakse lisajuurdepääsuks teisele ja kolmandale korrusele aga ka ühtlasi Jakobi 31 elamu ühele küljele. Sellele õuetasandile on autoga juurdepääs võimalik Jakobi tänavalt läbi Tähtvere 4 kinnistu. Erinevad õuetasandid on omavahel trepiga ühendatud. Tähtvere tänava poolt on krunt piiratud metallpostide ja – raamistikuga puitlippaiaaga, milles on metallkaunistustega sõiduvärv, Tähtvere 12 kinnistu piiril on puitlippaied ja ülemine õue osa on Jakobi 31 hoone kõrval piiratud metallvõrkaia osaga, juurdepääs Tähtvere 4 krundi poolt aga betoonist lillekastidega.

Samal kinnistul asuvast Tähtvere 8 hoonest on säilinud vaid tellis-ja maakiviseintega I korrus ning tule müüri osad, avatäited puuduvad.

Kõrghaljastus krundil puudub, kuid kõrvalkrundidel asuvad puud on haljaks raamistuseks. Madalad ilupõõsad on istutatud tänavaäärse Tähtvere 6 elamu õuepoolse fassaadi ette. Alumise õue osas on võimalik parkida kuni neli sõiduautot.



Foto 3- Vaade Tähtvere 8 säilinud hoone osale ülaõuest

Tähtvere tänav on kahepoolsete kõnniteedega kahe-suunaline asfaltkattega kogumistänav laiusega 6-6,5m. Siia on perspektiivis planeeritud alternatiivne rattatee lauluväljakule ja puhkealadele sõiduks.

Kehitavad piirangud. Tähtvere 6,8 krunt jääb Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse (reg nr 27006) ja osaliselt arhitektuurimälestise (reg nr 7057) Tähtvere 4 hoone kaitsetsooni ning piirneb Supilinna miljööväärtusliku alaga. Krundile on koostatud muinsuskaitse eritingimused. Samuti jääb planeeritav krunt vana arheoloogiamälestise Püha Jakobi kalmistu (reg nr 12983) alale. Kaevetööde teostamine tuleb kooskõlastada linna arheoloogiga.

Läbi krundi ülemise osa on juurdepääs Jakobi 31 elamu ühele korterile ning sama maja kanalisatsioonitrass ja sadevete äravool kulgeb läbi Tähtvere 6,8 kinnistu Tähtvere tänavale. Jakobi 33 kinnistu piiril ja Jakobi 31 ning Tähtvere 12 piiridel asub tulemüür, mis on osaliselt lagunenu.

\*mälestiste kaitsetsooni piirid on kantud kontaktvööndi skeemile (Joonis 1)

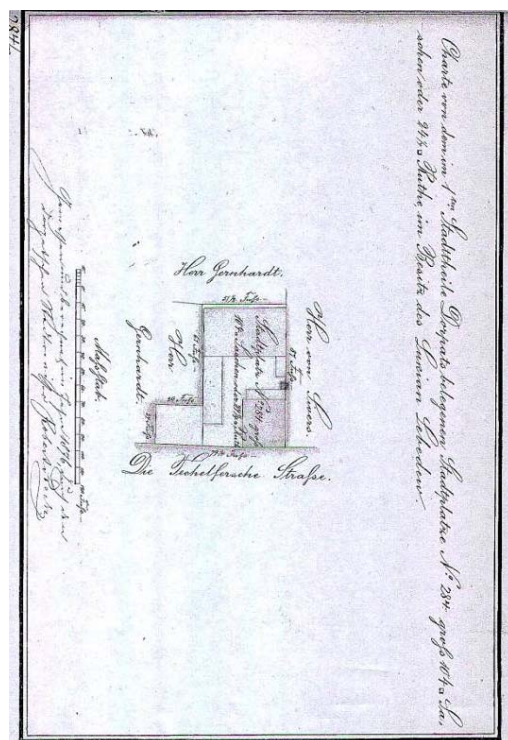
## 5. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linna loodeosas Tähtvere mäe ja Emajõe vahelisele alale jäävas Supilinna linnaosas Tähtvere tänaval.

Krunt piirneb kagust Tähtvere 4 elamumaa krundiga, loodest Tähtvere 12 elamumaa krundiga ja läänest Jakobi 31 ja Jakobi 33 elamumaa kruntidega.

\*Kõigi naabruses asuvate katastriüksuste katastritunnused, nimetused ja sihtotstarbed on toodud planeeringu eskiisjoonisel (Joonis2).

Tähtvere tänav majad 6 ja 8 asuvad kinnistul ajaloolise numbriga 284.



Skeem 1- Krundi plaan 1876.a



Skeem 2- Krundi plaan 1963.a

Esimene kinnistut käsitlev dokument pärineb aastast 1876, mille järgi asusid sellel elu- ja kõrvalhooned: Tähtvere 6 elumaja oli 3-korruseline segaehitus, Tähtvere 8 hoone oli 2-korruseline kivist elumaja ja Tähtvere 10 hoone oli tänava poolt 1-korruseline ja õue poolt 2-korruseline.

Peale nende majade asus krundil veel kivist pesukoda ja puust kuurid. Tähtvere 10 elumaja ja kõrvalhooned säilinud ei ole. Tähtvere tänava maa-ala oli krundistatud ning ilmselt ka hoonestatud juba 18. saj keskpaigast. Kogu Tähtvere mõisa ümber tekkinud eeslinn liideti Tartu linnaga 1916. aastal ning tänav loeti kuuluvaks esimesse linnaossa



Foto 4 - Ühe siseõue miljöö  
Tähtvere tänavalt

Kogu Supilinna miljööväärtusliku hoonestusala piires on säilinud valdavalt algupärane krundistruktuur ja Tähtvere tänava elumud asuvad enam-vähem ühel ehitusjoonel tänava ääres, kuid elumajad asuvad ka paljude kruntide õuealal moodustades nii justkui topelt hoonestuse rea. Korruselisus on 1-3. Piirkonnas on säilinud tänu omaaegsetele puit-ja segaehitusega hoonetele ja õdusatele siseõuedeale nn oma aja hõng.



Foto 5- Tähtvere tänava miljöö



Foto 6- Vaade Tähtvere 14 krundile

Supilinna piirkonna hoonestuse eesmärk on tagada 19.saj kujunenud miljöö omapära, algne krundistruktuur, tänavavõrgustik, ajaloolised tänavakatted, haljastuse- ja maastikuelemendid ning kaug- ja sisevaated.

Planeeringuala asub kesklinnale väga lähedal, ca 5 min jalutustee kaugusel. Lähimad linnaliini bussipeatused asuvad Jakobi mäel ja Herne tänaval, lähimad väikesed esmatarbekauplused asuvad Herne ja Jakobi tänavatel, suurem kaubanduskeskus asub üle Kroonuaia silla teisel pool Emajõge. Lähim kool on Kroonuaia tänaval asuv piirkonda teenindav Kesklinna kool ning Jakobi tänaval asub Tartu Katoliku kool, mille juures tegutseb ka lasteaed. Lähikonnas asuvad linna atraktiivsed rohealad ja puhkepiirkonnad: Toomemägi, Tähtvere park, Lauluväljak, Tartu Botaanikaaed ning Emajõgi koos selle äärsel puhkealaga.

Käesoleval ajal funktsioneerib linnaosa elamupiirkonnana, vajalik on luua võimalusi ärimaa sihtotstarbega hoonete rajamiseks.

*\*Kontaktvööndi skeem ( vt joonis 1)*

## **6. Planeerimisettepanek**

### **6.1 Krundi ehitusõigus**

Tähtvere 6,8 krundi pindala - 604 m<sup>2</sup>

Krundi kasutamise sihtotstarve - väikeelamumaa 45% ja ärimaa 55%.

Ehitiste kasutamise sihtotstarve – Tähtvere 6 – 11210 (2-korteriga elamu) + 12201 (büroohoone) ja Tähtvere 8 – 11210 (2-korteriga elamu).

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind -413 m<sup>2</sup> (Tähtvere 6 –283 m<sup>2</sup>, Tähtvere 8 -130 m<sup>2</sup>)

Hoonete suurim lubatud brutopind – Tähtvere 6 hoonel olemasolev, Tähtvere 8 –max 390 m<sup>2</sup>

Hoonete suurim lubatud kõrgus - Tähtvere 6 (olemasolev 11 m) , Tähtvere - 11,5 m (tulemüüri 12m)

Hoonete suurim lubatud arv krundil - 2

Katusekallete vahemik - 30°- 45°

Minimaalne tulepüsivusklass - TP-2 + (tulemüür)

*\*Krundi hoonestusala sisse on arvestatud ka keldriosad*

*\* Vt joonis 2- ehitusõiguste tabel*

**Supilinna linnaosa üldplaneeringu kohaselt võib krundile määrata osaliselt ärimaa sihtotstarbe, lubatud on kuni kolmekorruselised hooned.**

### **6.2 Tänavamaa-ala, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Põhijuurdepääs krundile on Tähtvere tänavalt. Võimalus jala juurdepääsuks ja autoga tagavara juurdepääsuks hoonete teisele korrusele on Jakobi tänavalt läbi Tähtvere 4 krundi. Parkimine korraldatakse oma krundil 4 parkimiskohta ja Tähtvere 8 hoone põhikorrusel 2 kohta s.o kokku 6 parkimiskohta nelja korteri tarvis, reklaamibüroo küllastajate autod saavad lühiajaliselt peatuda tänavas. Kuna õu on kitsas, siis autode ümberpööramise võimalus puudub.

### **6.3 Haljastuse põhimõtted**

Kuna krunt on väike, siis piirdub krundi haljastus olemasolevas mahus elamu Tähtvere 6 õuefassaadi ees ja lisaks saab kasutada lillekaste.



Foto 7 Vaade Tähtvere 6, 8 õuele ( säilinud hoone I korrus ja tulemüüri osad)

#### **6.4 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Hoone Tähtvere 6 on renoveeritud. Arhitektuurinõuded ehitatavale Tähtvere 8 hoonele on antud vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Hoonele võib ehitada olemasolevale põhikorrusele peale, juurdeehitused ei ole lubatud.

Kolmest küljest taastada/ehitada tulemüür.

Korruselisus – 2 + väljaehitatud katusekorrus

Katus - pultkatus, kaldega õue suunas tulenevalt tulemüürist, katuseuugid kogu esifassaadi ulatuses (*lubatud muinsuskaitse komisjoni otsusega nr 5 29.03.2010, viia vastav parandus ka muinsuskaitse eritingimustesse*).

Katusekatte materjal – valtsplekk (analoogne Tähtvere 6 hoonele).

Välisviimistluse materjal - kivi, krohv, puit.

Tähtvere 6 ja 8 hooned peavad moodustama ühtse sobiliku ansambli.

#### **6.5 Hoonestusala piiritlemine**

Krunt piiritletakse tänavajoonel metallpostidel puitlippaiaga ja kõrvalkrundi piiril olemasoleva puitlippaiaga, aedade kõrguseks 1,2-1,3m. Ülaõue osas saab krundipiire tähistada konteinerhaljastusega, et tagada juurdepääs Jakobi 31-le ja ülaõue alale.

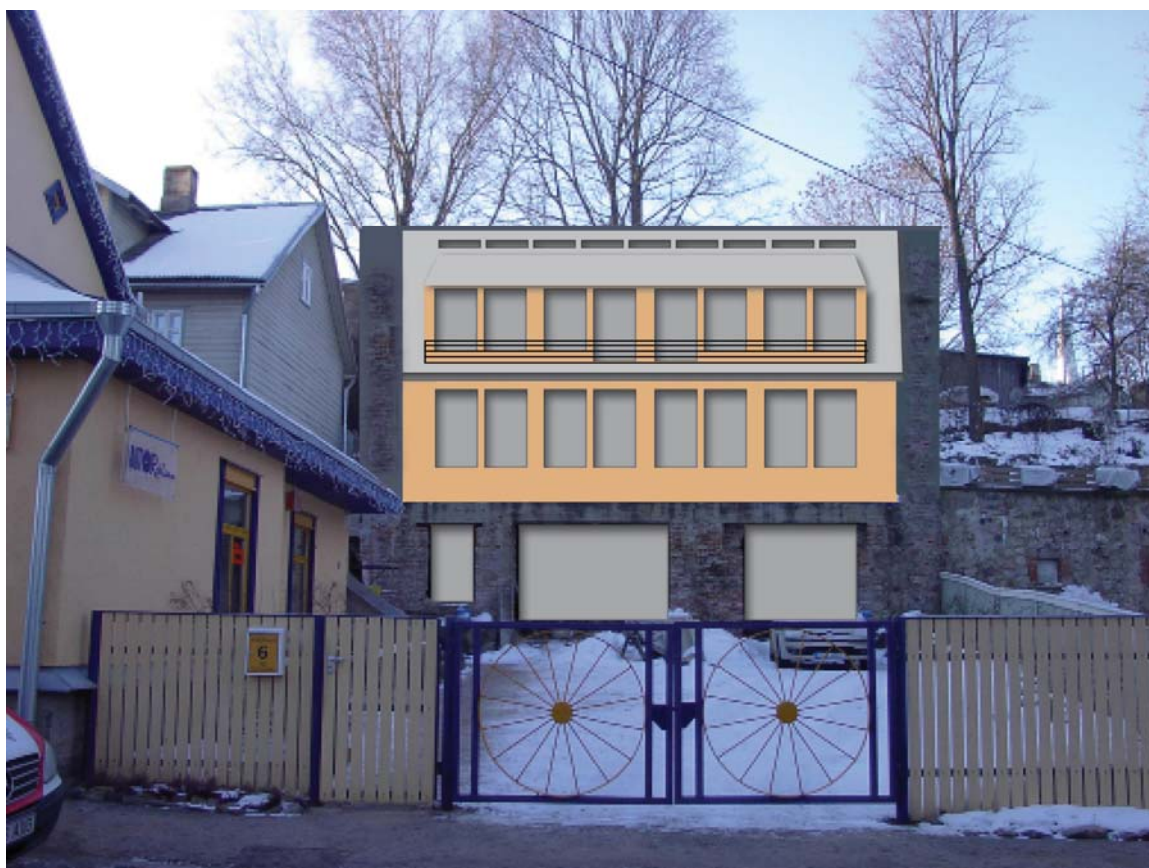
#### **Lisa 1 – eskiislahendit illustreerivad joonised**

##### **Kaardid:**

**Joonis 1 - Kontaktvööndi skeem M 1:2000**

**Joonis 2 - Eskiislahend M 1:500**

*Koostaja Tiiu Kutti*



*Eskiislahendit illustreeriv fototöötlus*