



Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide

DETAILPLANEERING

Eskiislahendus.

Tellija:	Tartu linn	
Huvitatud isik:	OÜ Marteburg	<i>Päeva 1 ja Tähe 8</i>
	AS Merko Tartu	<i>Tähe 10</i>
	Karin Jöks	<i>Pargi 15</i>
Planeerija:	Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ Riia 4, Tartu Ettevõtete registreerimise nr. 10085374 MTR nr EP10085374-0001 Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7 gsm 5162107; siim@arhidee.ee	

Tartu, august 2014

Eskiislahenduse koosseis:

1. Seletuskiri
2. Linnaehituslike seoste kaart, 3D mudel ja tänavalaotused, joonis 1
m 1:2000
3. Eskiislahenduse kaart, joonis 2
m 1: 500

ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

Tartu Linnavalikogu kinnitas 19.05.2005. a. otsusega nr 434 Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu lähteülesande. Detailplaneeringu algatamise ettepaneku esitas linnavalitsusele OÜ Marteburg.

Detailplaneeringu eskiislahendus on koostatud, võttes aluseks Linnavalitsuse, Karlova Seltsi ja planeeringuala kinnistuomanike ettepanekud, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (kooskõlastus nr 16901, 06.12.2011), Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded ning Tartu linna ehitusmääruse nõuded planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel miljööväärtuslikul hoonestusalal. Kasutatud on ka ARC Projekt OÜ poolt 2008 koostatud ajaloolist õiendit (töö nr 2008-029) ning eelmise detailplaneeringu koostaja AS K&H poolt 2007 tehtud algatamise eelset linnaehituslikku analüüsi.



Asendiskeem aerofotol

Olemasoleva olukorra kirjeldus.

Detailplaneeringu ala on ca 1,7 ha suurune ja asub Kesklinna linnaosa Karlova poolses osas. Detailplaneeringu ala jääb Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piiridesse ja on hoonestamata.

Päeva 1 krunt jääb osaliselt ehitismälestise Tähe 11/13 (reg nr 7099) 50m kaitsevööndi sisse.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Päeva 1 – pindala 3599 m², maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

Tähe 8 – pindala 521 m², maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

Tähe 10 – pindala 8239 m², maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 85%, elamumaa 15%;

Pargi 15 – pindala 814 m², maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%.

Kvartal on hästi ligipääsetav olemasolevatelt kahesuunalise liiklusega tänavatelt ning on atraktiivne arendusala oma kesklinna lähedase asukoha ja reljeefi poolest.

Planeeritav ala on olnud hoonestatud korterelamute ja üksikelamutega, hoonestus hävis 1941. a. pommitamisel.

Kinnistud on kaetud muru ja lehtpuudega, millest osad on hinnatud väärtuslikuks- kastan, arukask, vaher, saar, korgipuu. Enamus puid on heas või rahuldavas seisukorras.

Kontaktvööndi linnaehituslike seoste analüüs.

Kuigi planeeritav kvartal kuulub kesklinna linnaossa, on see ala siiski ajaloolises kontekstis oma miljöö poolest pigem Karlova mõjutustega ja Karlova miljööväärtusega hoonestusala piirides.

Ees- Karlova krundistruktuur on mitmekesine, kvartalid on peamiselt väljakujunenud perimetraalse hoonestusega. Ümbruskonna hooned on enamuses kaldkatustega ning kas kivi-, krohv- või puitviimistlusega. Hoonestuse tihedus, kinnistu pindala ja ehitistealune pindala on väga erinev, sisekvartalid on tarbeadade, haljastuse ja peamiselt kõvakatteta hooviparklatega.

Ehitistealused pinnad kõiguvad 200...400 m² vahemikus, kuid esineb ka suuremaid hooneid või siis naaberhoonega liidetud, tulemüüri hooneid.

Planeeringuala naabruses üle Tähe tänava on keskkonda mittesobitav kolmest 42m pikkusest nihutatud sektsioonist 4-korruseline korterelamu.

Karlova linnaosa lähikvartalite kruntide ja hoonestuse andmed (kõrgused on saadud linna 3D mudelilt ja pindalad ning gabariidid digitaalselt linna kaardilt mõõtes) :

Aadress	Krundi pindala, m ²	Põhihoone gabariit Tänavafroot x sügavus (+ hoovi poole laiendus, m	Korruselisus ja suhteline kõrgus, m	Abs. kõrgus
Pargi 1	674	14 x 10,5	2k	
Pargi 1a	778	11 x 9	2k	
Pargi 2	518	10 x 11	2k	
Pargi 3	513	12,5 x 10	2k	10m
Pargi 4	1985	27 x 15	2k	
Pargi 5	972	20 x 10	2k	10,8m
Pargi 6	1206	11 x 10	2k	58.50
Pargi 7	599	19,5 x 9,5	2k	12,2m
Pargi 9	762	10 x 15	S+2k	11m
Pargi 10	3549	48x19	2k	59.50
Pargi 12	735	15x8,2	2k	59.69
Päeva 7	1461	15,5 x 9,5	2k	63,61
Päeva 9	599	10 x 16,5 (+4	2k	64,59
Päeva 11 / 13	855	14 x 13 (+5	2k	62,86
Päeva 21	1057	12 x 12	2k	61,74
Päeva 23 / 25	1784	17 x 12	2k	61,74
Tähe 7	729	24 x 12 (+5,5	2k	11m
Tähe 15	6023	122x11,4	4k	69.22/67.96/66.70
Tähe 17	483	12,5x15,1	2k	60,64
Tähe 18	1302	25 x 11,5 (+4	S+2k	12,3m
Tähe 20 / 22	375	14 x 11 (+7,5	3k	
(tulemüüriga koos)	856	20 x 12	4k	
Tähe 26	1272	26 x 13 (+5	S+3k	
Tähe 29	791	21,5 x 9	2k	
Tähe 31	985	20,5 x 15 (+4	3k	
Tähe 33 / 35	1049	24 x 12,5 (+5 /	2k	
(tulemüüriga koos)	1550	20 x 11,5 (+6,5	2k	
Eha 23a	908	23 x 10	2k	
Eha 25	1386	22 x 14,5 (+4,5	2k	
Eha 26 / 28	786	15 x 11 (+2,5	2k	
Eha 30	624	20 x 12,5 (+4	2k	
Eha 31	1161	16 x 10,5 (+6	2k	
Eha 33	654	22 x 12,5 (+4,5	3k	
Eha 35 / 39	1187	20 x 10	2k	
(tulemüüriga koos)	1066	18 x 13 (+3,5	2k	
A. Kitzbergi 1	1212	26,5 x 12,5 (+4	2k	
A. Kitzbergi 5	1338	23,5 x 13,5 (+5	3k	

Kuigi valdavalt on Karlova kortermaja 2-korruseline puitkonstruktsioonis hoone, on levinud ka kõrge soklikorrusega 2-3 korruselised elamud (iseloomulik Pargi tn) ja leidub ka 4-korruselisi hooneid (Tähe tn). Tähe tänaval on levinud 1korruse äripindadega korterelamud.

Eramud on 1-2korruselised. Mitmete 2-korruseliste elamute pööningud on väljaehitatud eluruumide lisapindadeks või korteriteks.

Osa kinnistuid on ümbritsetud piiretega, osa mitte. Mitmel pool on jalakäijad võtnud kasutusele kinnistuid läbivad otsetee rajad, mis ilmnevad Salme-Pargi-Päeva-Lille tänavate ühendustena.

Detailplaneeringu eskiislahendus

Detailplaneeringu eskiislahendus tugineb Tartu linna üldplaneeringus olevatele üldistele kasutamis- ja ehitustingimustele (kaart 1).

Detailplaneeringu eesmärk on anda kruntidele hoonestusõigus korterelamute ehitamiseks, ning leida linnaehituslikult parim lahendus hoonestuse, haljastuse ning liikluskorralduse osas.

Vastavalt kultuuriväärtuste teenistuse nõuetele ja muinsuskaitse eritingimustele on Päeva 1 kinnistu hoonestusõigusel võetud korruste piirmääraks 3, mitte üldplaneeringus lubatud 5 korrust.

Tähe 8, 10 ja Pargi 15 kinnistutel on linna üldplaneeringus seatud elamute korruselisuseks 2 ja juhul, kui uue elamu kõrgus ja ehitusalune pindala järgib olemasolevate hoonete mahtusid 3 korrust. Detailplaneeringu eskiislahendusega tehakse ettepanek lubada korruseid 3, va pos 5, mis asub 2-korruseliste elamute Päeva tänaval üleminekutsoonis olemasolevale 2-korruselisele hoonestusele. Seoses valdavalt 3-korruselise hoonestuse kavandamisega üldplaneeringus olevale väikeelamute alale, on vajalik linna üldplaneeringut muuta.

Üldplaneeringu muutmise vajaduse üle on toimunud arutelud linnaarhitekti, planeerijate ning asumi elanikega. Tänapäevaks on jõutud arutelude tulemusena arusaamisele, et planeeritavate kvartalite hoonestamine valdavalt 3-korruseliste hoonetega, on arvestades piirkonnas olemasolevate ümbritsevate hoonete mahte, mis on võrreldavad planeeritavate hoonete mahtudega, planeeringuala paiknemist kesklinna linnaosas ning sobivust olemasolevasse linnaruumi põhjendatud.

Planeeritud elamukruntide suurused on vahemikus 521 m²...978 m². Pos 5 krundi suurus ületab soovituslikku 900 m² linnaplaneerimise osakonna ettepanekul moodustada piirid olemasolevaid krundipiiride punkte arvestades. Planeeringujärgne kruntimine on ehitustegevuse alustamise eelduseks.

Igale moodustatavale kinnistule on planeeritud üks korterelamu. Korterite arv elamus peab tagama vähemalt 120 m² krundi pinda korteri kohta.

Ehitisealused pinnad on planeeritud vahemikus 210...300 m² ning arvestavad igati Karlova väljakujunenud ajaloolist situatsiooni. Elamute hoovipoolsetel külgedel on lubatud projekteerida Karlovale iseloomulikud väljaulatuvad osad planeeritud hoonestusala piires. Eskiislahenduses ei ole ehitisealuse pinna sisse arvestatud hoonealuse garaaži murukattega katus, lodžad, terrassid ja rõdud.

Korterelamud on planeeritud ühe trepikojaga ja peavad asetsema fassaadi ning peasissepääsuga tänava ehitusjoonel. Pos. 3, 9, 10 ja 13 elamud on kvartali keskel ning on fassaadidega juurdepääsutee poole. Pos. 7 elamu on sarnaselt Pargi 9 elamule tänavast tagasiastega.

Ikorruse põrandatasand tuleb projekteerida planeeritud maapinnast kõrgemale. Arvestades maapinna ja tänavate reljeefi, on lubatud kõrge sokli projekteerimine (arvestatuna hoonefrondi keskelt kõrgusega kuni 1m). Treppide ja panduste rajamine tänavala kõnniteele ei ole lubatud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, arhitektuursete võtetega liigendatud, arvestav asukohta kesklinnas ja reljeefil, kuid samas suhtuma pieteeditundega Karlova miljööväärtuslikku mitmekesisesse linnaruumi.

Pos. 1, 2, 3, 4, 9, 10 ja 13 hooned on lubatud projekteerida lamekatustega, teised elamud on ette nähtud kaldkatustega. Kaldkatuste puhul eelistada valtsplekki ja katusekivi, katusekalle on soovitatav projekteerida vahemikus 20-35°. Katuseharja suund projekteerida paralleelne tänavaga.

Hoonete välisviimistluseks kasutada Karlova hoonestusalale iseloomulikke materjale, eelistatult krohvi ja puitu. Elamute sissepääsud orienteerida tänavate poole.

Autode juurdepääsud krundile on projekteeritud Päeva ja Pargi tänavatelt. Tähe tänavale väljasõit on keelatud, seetõttu on planeeritud krunte pos. 1, 2, 3, 10, 11 ja 13 teenindav ühendustee koos kõnniteega (ühendusteele on vajalik juurdepääsuservituudi seadmine, tagada linnaelanike läbipääs kõnniteel). Sellega kaasneb ka piirkonna elanikele harjumuspärase liikumiskoridori loomine. Tõkkepuude paigaldamine sisetänavale ja linnatänavate äärde ei ole lubatud.

Sõiduautode parkimine on kavandatud hoonete soklikorrusele. Sellega tagatakse kruntidele suurem haljastatud pinna osakaal ning võimalus arvestada olemasoleva reljeefiga. Projekteerimisel arvestada 1 autokoht korteri kohta kinnistu piires. Kui korterite arv elamus on väike ja nõutud haljastatud pinna suurus tagatakse, on lubatud parkimine ka väljaspool hoonet.

Pargi tänava lahendus on antud vastavalt töös olevale tänava rekonstrueerimisele, kõnniteele lisaks tuleb ka jalgrattatee. Tänavale on kavandatud parkimiskohad.

Päeva tänava kaguküljele on planeeritud asfaltkattega kõnnitee laieusega 1,7 m. Planeeringuala sisesed teed teha asfalt- või betoonkivikatetega.

Arvestades ümbruskonna tavasid on lubatud piirete rajamine elamukruntidel, lahendatuna komplekselt hoonestusega ja arvestades kinnistuid läbivat juurdepääsuteed koos kõnniteega. Piirete tüüp ja kõrgus peab olema miljöösse sobiv, traatvõrkpiirete kasutamine ei ole lubatud. Piirete asukohad täpsustatakse detailplaneeringu järgmises etapis.

Pargi 11 kinnistu ja planeeritud pos. 6 krundi piirile kavandatud tugimüür kooskõlastada Pargi 11 omanikuga enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

Tähe tänava äärses avalikus kasutuses pargi, pos. 14-15, kruntide piiridele ei ole piirdeaeda ette nähtud, lubatud on haljaspiire.

Enamik väärtuslikumaid puid säilitatakse. Seoses vajadusega planeerida linnaehituslikult ja arhitektuurselt keskkonda sobiv hoonestus, ei ole võimalik säilitada kõiki elujõus kasvavaid puid- mitmed puud jäävad kas soovitava ehitusjoonele või siis kavandatavale ehitisele ohtlikult lähedale. Elamukruntide haljasaladele on ette nähtud istutada täiendavat kõrghaljastust (eskiislahenduse kaart on illustratiivne, puude kogus ja asukohad lahendada haljastusprojektiga).

Vastavalt linna üldplaneeringule on eraldatud Tähe tänava ääres üldkasutatava haljasala krunt- pos 14 ja 15 krundid, kokku suurusega 2308 m². Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks või linnaosa väljakuks. Planeeritud haljasala suurendamine ida suunas (Karlova Seltsi ettepanek) ei ole võimalik, sest Tähe 8, 10 ja Pargi 15 kinnistute omanikud ei ole nõus oma krundi asukohast ja hoonestusõigusest loobuma.

Tulenevalt planeeritava ala asukohast linnaehituslikult olulisel, hea vaadeldavusega ristmikul ja Karlova miljööalal ning olemasolevast situatsioonist asumi olulise rekreatsioonialana, tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt nelja kutsutud osavõtjaga (arhitekt peab olema tegev ning töötanud oma alal vähemalt 3 aastat) arhitektuurivõistlus.

Arhitektuurivõistluse eesmärgiks on kogu ala terviklik, keskkonda sobiv arhitektuurne lahendus. Hoonete ehitusprojektide aluseks on korraldatud arhitektuurivõistlus(t)e võidutöö(d). Arhitektuurivõistluse tingimused, osavõtjate nimekiri ja žürii koosseis tuleb

kooskõlastada linnaarhitektiga, kooskõlastamisest keeldumine peab olema linnaarhitekti poolt põhjendatud. Žüriiliikmete enamus peab olema arhitektuurialase kõrgharidusega. Arhitektuurivõistlus tuleb korraldada kõigile hoonetele parima arhitektuurse lahenduse saamiseks rühma(de)na, mille moodustab vähemalt kolm maja. Haljasalale korraldatav maastikuarhitektuuri võistlus võib olla eraldiseisev või koos naaberhoonestusega.

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostas arhitekt Jüri Siim.