



**Töö nr: D-011-07**

**Registrikood: 10000550**

# **Tiigi 61 krundi detailplaneering**

**ESKIISLAHENDUS**

**Detailplaneeringu tellija:**

**Tartu Linnavalitsus**

**Detailplaneeringu koostaja:**

**GPK Partnerid OÜ**

**Annika Paas**

**Kastani 90**

**50410 Tartu**

**gpk@gpk.ee**

**TARTU 2007**

## SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL.....	3
2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD .....	4
5. PLANEERIMISE LAHENDUS .....	4
5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	4
5.2. Krundi ehitusõigus.....	4
5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	4
5.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	5
5.5. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	5
5.6. Servituutide vajaduse määramine.....	5
5.7. Tehnovõrkude lahenduse üldpõhimõtted .....	5

### KAARDID JA JOONISED

Joonis 1: Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1: 2 000.....	6
Kaart 1: Olemasolev olukord	M 1 : 500.....	7
Kaart 2: Põhikaart	M 1 : 500.....	8

### LISAD

1. Tartu Linnavolikogu 28.09.2006. a otsus nr 127 “Tiigi 61 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.....	9
2. Õppehoone eskiisprojekti asendiplaan.....	14



## **1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK NING PLANEERITAVA ALA KRUNDI OMANIK PLANEERINGU ALGATAMISEL**

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohad on kinnitatud Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a otsusega nr 127.

Detailplaneeringu eesmärk on Tiigi 61 olemasoleva Tartu Lastekunstikooli hoovialale uue täiendava kahekorruselise õppehoone rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Tiigi 61 omanik on Tartu Linnavalitsus.

## **2. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID. OLEMASOLEV GEODEETILINE ALUSPLAAN**

- Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 1. detsembri 2005. a korraldusega nr 1849 kehtestatud Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneering;
- Arhitektibüroo Lunge ja Ko õuehoone õppehoone eskiisprojekt.

Detailplaneeringu koostamise alusplaan on koostatud geoarhiivi andmete põhjal täpsusastmega M 1:500.

## **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

Planeeritav ala paikneb Vaksali linnaosas Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal Tiigi ja Kastani tänavate vahelisel alal.

Tiigi 61 krundil paikneb Tartu Lastekunstikool. Krundi suurus on 2080 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Kolmekorruseline hoone paikneb krundi lõunaosas Tiigi tänava ääres. Hoonele on 2004. a koostatud rekonstruktsiooniprojekt. Tänapäevaks on hoone rekonstrueeritud. Peasissepääs kooli on Tiigi tänavalt. Autotranspordiga on juurdepääs krundile Tiigi tänavalt läbi Tiigi 61b krundi. Parkimine on lahendatud krundi lääneküljel, ala on kaetud asfaltiga. Ülejäänud ala on murukatte all ning krundil kasvab mitmeid suuri puid.

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud kaardil 1.

#### **4. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD**

Planeeritav ala paikneb Toometaguse miljööväärtusega hoonestusalal. Planeeritavale alale ulatuvad Tiigi 61a (tööstushoone) ja Tiigi 78 (elamu) kruntidel asuvate riikliku kaitse all olevate arhitektuurimälestiste kaitsevööndid (50 m mälestise väliskontuurist). Tartu Linnavalitsuse 1. detsembri 2005. a. korraldusega nr 1849 kehtestatud Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneeringuga on tehtud Tiigi 61a asuva tööstushoone kaitsetsooni vähendamissetpanek kuni Tiigi 61b krundipiirini. Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel kaitsetsooni vähendatud ei ole.

Miljööväärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine.

Eelnevale tuginedes tuleb uushoonestuse teostamisel arvestada ja tagada tervikmiljöö säilitamine ning arvestada olemasoleva hoonega, st uushoone maht ei tohi domineerida olemasoleva suhtes.

Planeeritav ala on ümbritsetud eriilmeliste ja erikasutusega hoonetega: elamud, ühiselamud, büroo-, tööstus- ja Tartu Ülikooli õppehooned. Üldplaneeringu kohaselt on lähipiirkonna valdav kasutusotstarve ühiskondlike hoonete maa ja segahoonestusalad. Tiigi tänava ääres kesklinna suunal ka korruselamumaa.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on esitatud joonisel 1.

#### **5. PLANEERIMISE LAHENDUS**

##### ***5.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine***

Planeeringulahendus ei näe ette krundipiiride muutmist.

##### ***5.2. Krundi ehitusõigus***

Tiigi 61 krundi osas täpsustatakse ehitusõigust lastekunstikoolile uushoone rajamiseks krundi põhjaosasse.

Krundi ehitusõigus on toodud põhikaardil (kaart 2).

##### ***5.3. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus***

Juurdepääs krundile autotranspordiga on krundi lõuna- ja põhjaosast. Jalakäijatele on peasissepääs hoonesse Tiigi tänavalt. Uushoonesse on jalakäijate sissepääs Kastani tänavalt. Parkimiseks on säilitatud valdavalt olemasolev ala piki krundi läänekülge, mida on ette nähtud laiendada parema parkimiskorralduse eesmärgil. Kuna põhikaardil on näidatud hoonestusala suuremana kui suurim lubatud ehitusalune pindala, on parkimisala võimalik laiendada hoonestusala alal juhul, kui hoone kavandatakse krundi idapoolle.



Normikohane parkimiskohtade arv on 9 (vahevöönd, põhikool, 1/200):  $1796,5/200=9$ ). Kavandatud on 6 parkimiskohta autodele ja 8 kohta jalgratastele.

Liikluskorralduse ja tänavaelementide muutust lahendusega ei kavandata. Säilib kahesuunaline liiklus Tiigi tänaval ja ühesuunaline liiklus Kastani tänaval.

Sõidusuunad, juurdepääsud krundile ja parkimislahendus on esitatud põhikaardil (kaart 2).

#### **5.4. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Lahendus näeb ette valdavalt olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise. Likvideeritavaks on määratud hoonestuse ja parkimis- ning manööverdusala alla jäävad puud ja põõsad. Samuti on likvideeritavaks määratud puud ja põõsad, mis takistavad või mille säilimine on võimatu uushoone ja metalliaia rajamise tõttu.

Õuealale koostada haljastuse ja heakorra projekt ala haljastamiseks ja puhkealade ning muude kooli eripäraks vajalike alade (nt väliklass) rajamiseks. Kastani tn ääres näha ette kõrged põõsad või madalamakasvulised puud. Soovitav on põõsastega eraldada ka parkimis- ja roheala. Haljastuse lahendus peab olema ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus. Haljastuse lahendus peab olema teostatud kasutusloa taotlemise ajaks. Haljastuse lahendus kooskõlastada linnamajanduse haljastusteenistusega juba eskiisi staadiumis.

#### **5.5. Ehitise olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Uushoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja olemasolevat miljööd arvestav. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine ja kitsa jaotusega profiilplekk ning plastikraamid aknad.

Uushoonestusala ja lubatud arhitektuurinõuded on toodud põhikaardil (kaart 2).

#### **5.6. Servituutide vajaduse määramine**

Vajadus selgub edaspidise planeerimise käigus.

#### **5.7. Tehnovõrkude lahenduse üldpõhimõtted**

Tiigi 61 hoone on varustatud kõikide vajalike tehnovõrkudega, st olemas on vee- ja kanalisatsiooniühendused, side, soojavarustus ja elekter.

Uushoonele on vajalik lahendada tehnovõrgud edaspidise planeerimise käigus.

Läbi Tiigi 61 krundi kulgeb Tiigi 61c hoone kasutuses olev veetrass. Kuna uushoone on kavandatud veetrassi peale, tuleb see likvideerida ja leida lahendus uue ühenduse kavandamiseks.