

## Sisukord

### A. SELETUSKIRI

1. Üldosa.....	2
2. Dokumendid. ....	3
3. Ajaloolise ja olemasoleva olukorra iseloomustus.....	3
4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	4
5. Planeeringu lahendus.....	4
Hoone laienduse visualiseering.....	6

### B. JOONISED

Joonis 1:	Linnaehituslikud seosed.....	7
Joonis 2:	Olemasolev olukord ..... M 1:500.....	8
Joonis 3:	Põhijoonise eskiis.....M 1:500 .....	9

## A. SELETUSKIRI

### 1. Üldosa

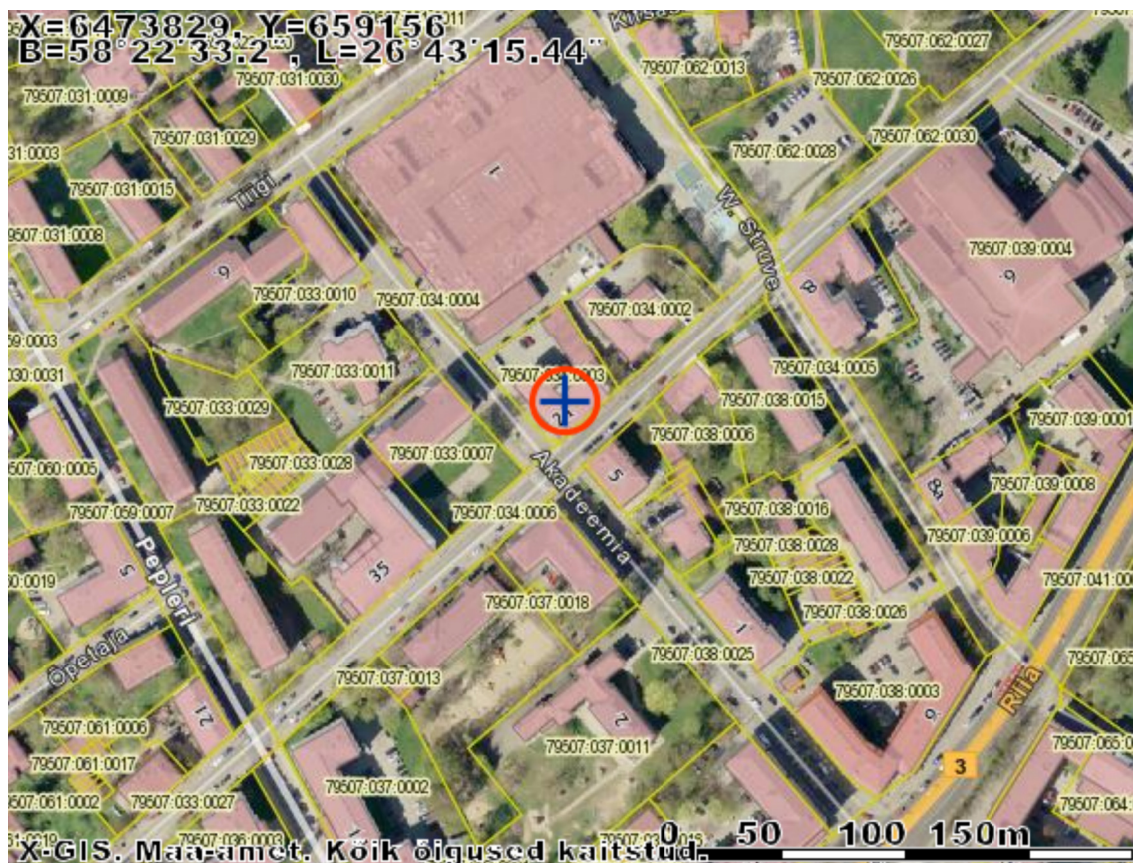
Vanemuise 21 ärihoone paikneb Vanemuise tänava põhjaküljel, Tartu ajaloolises linnaosas nn peplerimaal (pöplersland, mis sai nime 16.sajandi raehärra Pepleri järgi) praeguses Riimäe piirkonnas. Aia tänav (praegu Vanemuine) kujunes välja peale Tartu suurt tulekahju 1775.a. ja arenes kuni Pepleri tänavani aadlielamutega palistatud suurejooneliseks tänavaks. II maailmasõjas hävis pommitamisel enamus ümbritsevaid hooneid ja peale sõda rajati Riia tänavalt Tiigi tänavani endiste elamukruntide asemele Akadeemia tänav.



3 Väljavõte Tartu linna plaanist, 1920.a. EAA.2110.1.4822 leht 1

Detailplaneeringu algatamisega soovitakse määrata krundile täiendav ehitusõigus korterelemu ehitamiseks olemasoleva hoone laiendamise baasil. Koostatud on muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeritava krundi pindala on 1641 m<sup>2</sup>. Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva 3. korruselise hoone laiendamine. Digitaalse alusplaani koostas OÜ Geopunkt veebruaris 2012.a. töö nr. M-007-2012 mõõtkavas 1:500.



Joonis 2. Planeeringuala asukohaskeem

## 2. Dokumendid

1. Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. määrus nr. 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
2. Kultuuriministri 20.03.1997. määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine"(Elamu Vanemuise tn 19, 1884-1885, reg nr 7026).
3. Geodeetiline alusplaan, töö nr. M-007-12, koostaja OÜ Geopunkt, veebruar 2012.
4. Muinsuskaitse eritingimused Vanemuise 21 krundile detailplaneeringu koostamiseks, töö nr 03- 2012, kooskõlastus nr 18008, 14.05.2012.
5. Detailplaneeringu koostamise rahastamise leping 01.04.2012.
6. Tartu linnavolikogu 20.12.2012 otsus nr. 435 detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

## 3. Ajaloolise ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Peala sõda, 1946. aastal koostati hoone taastamisprojekt, kus säilitati valdavalt olemasolev situatsioon L-kujulise põhiplaanina. Vanemuise tänava osa ehitati kolmekorruseliseks ja hoovile ehitati trepikoda. Garaazi ehitusprojekt koostati 1960.a. Olemasolev hoone on kolmekorruseline, L-kujulise põhiplaaniga krohvitud seintega kivihoone. Kelpkatuse räästaalused on kaunistatud hammaslõikelise karniisiga. Aknaid ümbritseb eenduv krohviraamistus. Hoone on heas seisukorras. Hoovis paiknevad



amortiseerunud garaazid, mis vajavad lammutamist. Ümbritsev linnaruum soosib krundi täisehitust.

#### **4. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala on ümbritsetud põhiliselt haridus- ja teadusasutuste, ühiskondlike hoonete ja korterelamutega. Ümbruses paiknevad Tartu Kirjanike Maja, Tartu Kunstimaja, Jaan Poska Gümnaasium, Tartu Ülikooli Raamatukogu, Midrimaa Lasteaed ja mõned kortermajad. Tartu üldplaneeringu järgi asub krunt segahoonestusalal ja vastavalt lähteseisukohtadele on krundi kasutamise sihtotstarbed büroo- ja teenindusettevõtete maa ja elamumaa. Arvestades Naabruses asuvate hoonete mahtusid (Jaan Poska Gümnaasium, Tartu Kunstimaja, Tartu Ülikooli Raamatukogu) on linnaehituslikult otstarbekas ka Vanemuise tn 21 krundi täiendav hoonestamine olemasoleva hoone laiendamise teel. Krundi täiendav hoonestamine toimub kvartali sees ja ei ole seetõttu visuaalselt domineeriv teiste tänava-äärsete hoonete suhtes.



#### **5. Planeeringu lahendus**

##### **5.1. Hoonestustingimused**

Krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud muinsuskaitse eritingimustest. Nimetatule tuginedes on planeeringus säilitatud olemasoleva hoone gabariidid, katuseharja kõrgus, katusekalle ja räästa kõrgused. Samuti ei ole planeeritud hoone laiendus kõrgem olemasolevast büroohonest, seega uue hoone katuseharja ja räästa suurim lubatud kõrgus ei tohi ületada olemasoleva hoone vastavaid näitajaid. Andmed olemasoleva hoone kõrgusmärkide kohta pärinevad muinsuskaitse eritingimuste mahus esitatud inventariseerimisplaanidelt.

Uus hoone on lubatud projekteerida kas kelpkatuse, viilkatuse, pultkatuse või lamekatusega. Katusekatteks on lubatud kasutada katusekive, valtsitud tsingitud terasplekki või Klassik profiiliga plekki. Lamekatuse puhul on materjalivalik vaba.

Krundi ehitusõigus on näidatud põhijoonisel. Krundile autotranspordiga pääs säilib Akadeemia tänavalt. Garaazid lammutatakse. Olemasoleva hoone ehitusõigus, sh kasutusotstarve ei muutu, esimesele korrusele Vanemuise ja Akadeemia tänava poolses osas nähakse planeeringuga ette avalikkusele suunatud kaubandus- ja

teenindusasutuste ruumid. Olemasoleva hoone laiendus kavandatakse 4 maapealse korruse ja 1 maa-aluse parkimiskorrusega kortermajaks. Korteriid tuleb läbi maja projekteerida põhimõttel, kus oleks tagatud eluruumide piisav valgustus. Hoone laiendamiseks lubatava hoonestusala määramisel on arvestatud naaberhoonete tuleohutuskujasid, seetõttu on Tartu Ülikooli Raamatukogu poolse küljel esimesed kaks korrust ette nähtud projekteerida tagasiastega krundi sisemusse. Planeeringuala hoonete tulepüsivusklass on antud põhijoonisel.

Hoone laiendusprojekti koostamise eelselt korraldada parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus vastavalt lähteseisukohtadele (Tartu linnavolikogu 20.12.2012 otsus nr. 435).

## **5.2. Parkimine**

Planeeringuga ei määrata korterelamu korterite arvu. Põhijoonisel on näidatud võimalik maksimaalne parkimisala krundil. Parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003 "Linatänavad". Sõltuvalt nimetatust selgub korterite võimalik arv projekteerimise käigus. Olemasolevasse hoonesse kortereid ette ei nähta. Planeeringuga sätestatakse jalgrataste hoidla kavandamise nõue.

## **5.3. Haljastus**

Krundi haljastatud osa säilib Vanemuise 19 ja 21 hoonete vahelisel alal. Planeeringuga sätestatakse olemasoleva tamme säilitamise nõue, vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on lubatav alumiste okste kärpimine, et oksad ei kahjustaks hoonete seinu. Krundi haljasala ei kannu kesklinnale iseloomulikult elanikele otsest puhkefunktsiooni. Puuduva puhkeala kompenseerivad lähialal asuv ülelinnalise tähtsusega puhkeala- Toomemägi ja läheduses asuvad mitmed väiksemad puhkealad.

## Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu eskiis



Visualiseering