



**aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA**

Reg. nr 10051688

Sõbra 54, 50106 Tartu

Tel. 7 413 288, Faks 7 413 201

triin@vallikraavi.ee

**Töö nr DP-02/13**

## **KITSAS TN 5 KRUNDI DETAILPLANEERING**

**Eskiis**

*Objekti asukoht: **Tartu linn, Kesklinna linnaosa***

*Detailplaneeringust huvitatud isik: **aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara,  
Indrek Rentel***

*Planeeringu koostaja: **Triin Nurmsalu  
aktsiaselts Vallikraavi Kinnisvara***

TARTU 2013

---

## SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta .....	3
2. Olemasolev olukord.....	3
3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	4
4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus .....	6
5. Krundi hoonestusala piiritlemine .....	6
6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	8
8. Ehitustevahelised kujad .....	8
9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.....	8
10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine .....	8
11. Servituutide vajaduse määramine. ....	9
12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	9
13. Arheoloogilisest miljöopiirkonnast tulenevad nõuded.....	9
14. Planeeringu elluviimise võimalused.....	9
<b>II KOOSKÕLASTUSTE JA PLANEERINGUGA NÕUSOLEKUTE KOKKUVÕTE NING ISESEISVA KIRJAGA ANTUD KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>10</b>
<b>III JOONISED JA PLANEERINGUT ILLUSTRERIVAD MATERJALID .....</b>	<b>11</b>
1. <i>Situatsiooniskeem 1:4000.....</i>	<i>12</i>
2. <i>Olemasolev olukord 1:500 .....</i>	<i>13</i>
3. <i>Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed 1:3000 .....</i>	<i>14</i>
4. <i>Planeeringu eskiisjoonis 1:500 .....</i>	<i>15</i>
5. <i>Illustreeriv 3D .....</i>	<i>16</i>
<b>IV LISAD .....</b>	<b>17</b>

# I SELETUSKIRI

## 1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning andmed planeeritava ala kruntide kohta

Kitsas tn 5 krundi detailplaneering algatati 06. detsembri 2012.a Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426 „Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi planeeritavale krundile ehitusõiguse määramiseks äripinnaga korterelamule.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi dokumente:

- WeW OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr GEO-022-12, välja antud 17.02.2012;
- Tartu Linnavolikogu 6. oktoober 2005.a. määrus nr 125 „Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine”;
- Tartu Linnavalitsuse 31. juuli 1997 korraldus nr 1717 „Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsas tänavaga piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine”;
- Vabariigi Valitsuse 17. juuni 2004 määrus nr 218 ja 21.03.2005 määrus nr 126 „Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“ Tartu vanalinna muinsuskaitseala, reg nr 27006;
- AS RTG Projektbüroo poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused „Kitsas tn 5, Tartu detailplaneeringu koostamise muinsuskaitse eritingimused“, töö nr 05/2012 (vt lisa 2).

Detailplaneering on koostatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoober 2006.a määruse nr 27 lisale 5 „Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded”.

Andmed planeeritava krundi kohta (kinnistusregistri andmed):

	Aadress	Pindala m <sup>2</sup>	Kinn. nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Kitsas tn 5	1418	162303	79507:062:0011	Elamumaa 100%

## 2. Olemasolev olukord

Planeeritav Kitsas tn 5 krunt suurusega 1418 m<sup>2</sup> asub Tartu kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal ja arheoloogilises miljööpiirkonnas. Krundil asunud hoonestus on Teises

maailmasõjas hävinud. Alles on vaid maa-alused vundamendid ja mõned maakivi-tellise segamüüritisel lagunevad tugimüüri osad Kitsas tänava ääres. Krundil paiknev kõrghaljastus on peamiselt isetekkeline. Krundi ida-poolses osas on kõrghaljastuse osakaal suurem, seal asuvad ka kaks suurt vana tamme. Krundi maapind on ca 8 meetrise langusega Ülikooli tänava poole. Langus ei ole krundil ühtlane, vaid moodustab mitmeid astmelisi järsakuid.

Tehnovõrkudest asuvad planeeringualal ja selle vahetus läheduses vee- ja kanalisatsioonitorud ja elektrikaablid. Kitsas tänaval paiknevad ka sademevee rennid ja sidekaabel. Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 2.

### **3. Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed**

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, piirnedes Kitsas tänavaga, mis on lõigus alates Ülikooli tänavast kuni planeeringuala edelanurgani jalakäijate tänav ning alates planeeringuala edelanurgast W. Struve tänava poole ka autodega liigeldav. Planeeringualast põhjapool paikneb Eduard Vilde lokaali ja kohviku territoorium. Planeeringualast lõunapoole Kitsas ja Vanemuise tänavate vahele jääb rohke kõrghaljastusega park, mida läbib valgustatud kõnnitee. Planeeringuala idapiiril paikneb 4-korruseline äripindadega korterelamu ja läänepiiril 2-korruseline äripinnaga elamu. Kitsas tänava äärset hoonestust iseloomustab mahuline astmelisus – W. Struve tänava poole liikudes korruselisus väheneb. Planeeringualast üle Kitsas tänava edela poole jääb Kitsas tn 6 krunt, mis hetkel on kasutatav haljasala ja parklana, kuid 2002.aastal kehtestatud detailplaneeringu järgi on sinna ette nähtud kuni 8-korruseline ärihoone. Piirkonna hoonestuse välisviimistluses domineerivad krohvitud pinnad, betoon ja puit. Lähimate hoonete katuste tüübid on lamekatus või väikese kaldega viil- või kelpkatus. Planeeritava hoone puhul on lamekatus põhjendatud, kuna on sobiv ümbritsevate hoonete katusekujuga.

Planeeritava hoonestuse suurima lubatud kõrguse määramisel on aluseks võetud olemasolevate hoonete kõrgusi lähiümbruses. Analüüsitud on hoonete kõrguseid nii Kitsas tänava lõikes kui lähiümbruses üldiselt (vt lisa 3, joonis AR-03-01), millest lähtub, et hoonete absoluutkõrgused Kitsas tänava planeeringuala poolses küljes jäävad vahemikku 65.65 kuni 63.55 meetrit. Vaadeldes planeeringuala põhjapoolt, jääb planeeritava hoone taustaks 69.90 meetrise absoluutkõrgusega hoone. Planeeritava hoone kõrguse määramisel on jälgitud, et

kavandatud hoone liigselt ei domineeriks olemasolevate ümbritsevate hoonete suhtes ning sobituks hästi ümbritsevasse keskkonda.

Planeeringuala lähedusse jäävad mitmed rohealad. Planeeringualast põhjapool Vallikraavi tänava ääres asub juurdepääs Toomemäe pargile, kagupoole jääb aga kaubamaja esine park.

Juurdepääs planeeringualale autoga toimub Tiigi tänava ja W.Struve tänava kaudu Kitsas tänavalt. Jalakäijate peamiseks liikumissuunaks on Vanemuise ja Ülikooli tänavaid ühendav suund mööda Kitsas tänavat ja läbi pargi. Lähimad ühistranspordi peatused asuvad Tartu kaubamaja ees, kust sõidavad bussid igasse linnaossa.

Alal kehtib 1997. aastal kehtestatud Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning kitsas tänavaga piirneva ala detailplaneering, millega on ette nähtud Kitsas tn 5 krundi baasil üldmaa krundi moodustamine avalikult kasutatavaks jalakäijate läbipääsuks Kitsas ja Vallikraavi tänavate vahel. Jalakäijate läbipääsu vajadusega on arvestatud ka antud planeeringulahenduses. Planeeringuga on jäetud võimalus tulevikus, krundiomanike huvi tekkimisel, jalakäijate läbipääsu rajamiseks Kitsas tn 5 krundile planeeritud hoone ja Kitsas tn 3 hoone vahelisele haljasalale.

Tartu linna üldplaneeringu kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad“ kohaselt jääb planeeritav ala arheoloogilise miljöopiirkonna piiridesse, mistõttu on alal kaevetööde käigus vajalik tagada arheoloogiline järelevalve ja leidude ilmumise korral teostada ka arheoloogilised uuringud. Lisaks jääb planeeringuala terves ulatuses Tartu vanalinna muinsuskaitsealasse. Seoses sellega on AS RTG Projektbüroo poolt koostatud ja Muinsuskaitseameti poolt kooskõlastatud Kitsas tn 5, Tartu detailplaneeringu koostamise muinsuskaitse eritingimused (töö nr 05/2012, vt lisa 2), mille kohaselt võib krundile kavandada kuni 67.00 m absoluutkõrgusega ja kuni 550 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga hoone ehitusjoonega Kitsas tänava ääres. Muinsuskaitse eritingimustega on planeeringulahenduses arvestatud.

Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette segahoonestusala ehk lubatud on nii elamu- kui ka äriefunktsioon. Lubatud korruselisus on 3-6. Planeeringulahendus vastab Tartu linna üldplaneeringule. Lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed on ära toodud joonisel nr 3.

## **Planeerimise lahendus**

### **4. Planeeritud ala kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus**

Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud muuta Kitsas tn 5 kinnistu piire. Tartu Linnavolikogu otsusega 06.12.2012 nr 426 kinnitatud Kitsas tn 5 krundi detailplaneeringu lähteseisukohtades punkt nr 3.10 sätestab, et on vajalik moodustada iseseisev krunt kavandatava hoone ja Kitsas tn 3 hoone vahelisel alal, kuhu on kavandatud jalakäijate läbipääs. Antud planeeringulahenduses ei ole eelpoolnimetatud lähteülesande punkti järgitud, kuna Vallikraavi tn 4 ja Ülikooli tn 6 kinnistute omanikud ei ole huvitatud jalakäijate läbipääsu võimaldamisest läbi nende kruntide. Seetõttu ei ole mõistlik moodustada eraldi krunti ja võõrandada see linnale jalakäijate tee tarbeks, mida lähemal ajal rajada ei ole võimalik. Planeeringulahendus näeb ette perspektiivse jalakäijate läbipääsu, mis tagab võimaluse see tulevikus, piirkonna krundiomanike huvi tekkimisel, välja ehitada.

Krundile on kavandatud üks 3-korruseline kuni 16 korteriga (korterite arv täpsustub projekteerimise käigus) korterelamu, mille esimesele korrusele Kitsas tänava ääres on ette nähtud avalikkusele suunatud kaubandus- ja/või teenindusasutuste pind. Hoonele on kavandatud ka maa-alune parkimiskorrus. Kavandatava hoone ja Kitsas tn 3 hoone vaheline ala on kavandatud vähemalt 10 meetri ulatuses haljasalaks, kuhu on näidatud ka võimalus rajada tulevikus üldkasutatav jalakäijate läbipääs Kitsas ja Vallikraavi tänavate vahel.

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus. Kruntide ehitusõigus on esitatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4) ehitusõiguse tabelis. Kavandatu mahuline illustratsioon on esitatud joonisel 5.

### **5. Krundi hoonestusala piiritlemine**

Planeeritud hoonestusala on seotud krundi piiridega ning kajastub planeeringu põhijoonisel (joonis 4). Kohustuslik ehitusjoon on määratud piki tänavamaa punast joont Kitsas tänava ääres. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka hoone paiknemine hoonestusalas. Hoone arhitektuurse lahenduse kohta on koostatud Salto Arhitektuuribüroo OÜ poolt hoone eskiisprojekt, töö nr 055-12 (vt lisa 3).

Kavandatava hoone lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04. detsembri 2012. a määrusele nr 78 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“:

- muu kolme või enama korteriga elamu (11222);
- kaubandus- ja teenindushooned (12300).

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

Juurdepääs sõidukiga planeeritud krundile on kavandatud Kitsas tänavalt W.Struve tänava kaudu. Kitsas tänava sõidutee ulatub planeeritava krundi edelanurgani, kust on kavandatud ka sõidukite juurdepääs krundile. Krundisisene kaldtee viib maa-alusesse garaaži. Planeeritud rambi pikikalle peab vastama normatiivile. Jalakäijate pääs planeeritavasse hoonesse on kavandatud Kitsas tänava treppide mademelt alguse saava kergliiklustee kaudu ja tänaväärse fassaadi korral otse tänavalt. Lisaks on planeeringuga jäetud võimalus rajada tulevikus, krundiomanike huvi tekkimisel, üldkasutatav jalakäijate läbipääs Kitsas ja Vallikraavi tänavate vahel planeeritava hoone ja Kitsas tn 3 hoone vahelisel alal.

Kitsas tänav on alates W. Struve tänavalt kuni Kitsas 5 krundile autode juurdepääsuni jalakäijate eelistusega tänavaalal. Planeeringu põhijoonisel on näidatud ka Kitsas tn 6 detailplaneeringuga kavandatud sõidutee Kitsas tn 6 ja Kitsas tn 8 vahel. Nimetatud tee ristumiskohas Kitsas tänavaga on autode ümberpööramise võimalus.

Joonisel 4 on esitatud planeeritava hoone maa-alusesse parklasse sissesõidutee ristlõige (A-A) ja teepinna kavandatud kõrgused.

Parkimine krundil Positsioon 1 on ette nähtud krundisisest hoonealuses parklas arvestusega 1 parkimiskoht korteri kohta. Kortrite arv on ette nähtud täpsustada projekteerimisstaadiumis. Maksimaalne parkimiskohtade arv krundil on kavandatud 16 parkimiskohta, mille võimalik paigutus hoone mahus on näidatud hoone eskiisprojekti 0.korruse plaanil (vt lisa 5). Krundile planeeritava hoone garaaži sissepääsu juurde on kavandatud ka jalgrattahoidjad. Äripinnale parkimiskohti krundil ette nähtud ei ole. Äripinna külastajatel on võimalik parkida Vanemuise tn 15 krundil paiknevasse parklasse või Ülikooli tänava äärde.

Planeeritud liikluslahendus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Planeeritava krundi Positsioon 1 kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Planeeritud hoone ümber (k.a osaliselt maa-aluse parkla peale) on kavandatud haljasala. Krundi haljastatud ala moodustab ca 46% krundi pinnast. Planeeringuala sisesed haljastuslahendused tuleb lahendada projekteerimise käigus. Krunt Positsioon 1 on kavandatud piirata kolmest küljest piirdega krundipiiril. Kitsas tänava poole jääb krundi piirile olemasolev tugimüür, mis on ette nähtud võimalusel likvideerida. Säilitamise korral vajab tugimüür rekonstrueerimist või vajadusel uuesti ehitamist. Piirete paiknemine ja haljastuse põhimõtted on kajastatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

## **8. Ehitustevahelised kujad**

Ehitiste vahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded. Minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP2, hoone tulepüsivusklass tuleb määrata projekteerimise käigus. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele.

## **9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs**

Krundile Positsioon 1 tuleb kavandada normidekohased prügimahutid, kus peab olema võimaldatud eriliigiliste jäätmete kogumine. Prügikonteinerite võimalik asukoht on kavandatud tänava äärde planeeritud sissesõidu ja hoone vahele. Jäätmete äraveoks tuleb sõlmida leping vastavat õigust omava firmaga.

Planeeringualalt ärajuhitud sademevesi peab vastama õigusaktidega ettenähtud nõuetele. Parkla sadevee puhastamiseks nähakse ette õli-liivapüüdur.

Ehitusaegsete keskkonnamõjude ennetamiseks peab ehitaja tagama keskkonnajuhtimissüsteemi olemasolu ja toimimise. Ehitustööde aegset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega.

## **10. Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine**

Olulisemad arhitektuurinõuded on ära toodud planeeringu põhijoonisel.



## **11. Servituutide vajaduse määramine.**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

## **12. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.**

Planeeringut koostades on välisruum kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- tänavate valgustus;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed, suunaviidad.

## **13. Arheoloogilisest miljööpiirkonnast tulenevad nõuded**

Kuna planeeringuala jääb Tartu linna üldplaneeringu kaardi „Vanalinna muinsuskaitseala ja miljööväärtusega hoonestusalad“ kohase arheoloogilise miljööpiirkonna piiridesse, peab seal kaevetööde teostamine toimuma arheoloogi järelevalve korras. Leidude ilmnmisel tuleb kaevetööd peatada ning kohale kutsuda linnaarheoloog, kes määrab edasise tegevuse. Arheoloogilised kaevamised teostatakse leidude ilmnmisel.

## **14. Planeeringu elluviimise võimalused**

Kruntide ehitusõigused realiseeritakse krundi igakordse omaniku poolt. Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi valdaja kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega. Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.