

## Tähe tn 19 ja 19a kruntide muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks

Tartu linn

Seotud kultuurimälestised: Elamu-apteegihoone Tartus Tähe 20, 1924-1926.a. (ehitismälestise reg nr 7105); Puitelamu Tartus Tähe 26, 1910-1914.a. (ehitismälestise reg nr 7106)



Töö nr: 17ET13

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tellijaja: OÜ Külli-Tartu

Projekti juht: Mart Hiob

Vastutav spetsialist ja koostaja: Edgar Kaare

## Sisukord

1.	ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS .....	5
1.1.	Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus.....	5
1.2.	Kaitsestaatus.....	6
1.3.	Eritingimuste koostamisel kasutatud allikmaterjalid.....	8
2.	RUUMILINE KUJUNEMINE JA ANALÜÜS.....	9
2.1.	Asustus ja hoonestus .....	9
2.2.	Tänavatevõrk ja krundistruktuur .....	14
2.3.	Haljastus ja arhitektuursed väikevormid .....	17
3.	Kaug- ja sisevaated.....	19
3.1.	Vaated planeeritavalt maa-alalt kinnismälestistele .....	19
3.2.	Kaugvaated planeeritavale maa-alale.....	20
3.3.	Sisevaated.....	22
3.4.	Planeeringualaga seotud kinnismälestiste väärtus ja kaitsevajadus .....	22
4.	MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.....	23
4.1.	Hinnang kavandatavatele muudatustele.....	23
4.2.	Muinsuskaitseline lähenemine ja kontseptsioon .....	23
4.3.	Eritingimused .....	24
4.3.1.	Üldtingimused .....	24
4.3.2.	Kavandatava hoone eritingimused.....	24
4.3.3.	Krundi välisruumi ja lähiala eritingimused .....	26
5.	LISAD .....	28
5.1.	Õigusakt: Tähe 19 ja 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.....	28





## 1. ERITINGIMUSTE KOOSTAMISE ALUS

### 1.1. Eritingimuste objekt ja koostamise põhjus

Muinsuskaitse eritingimused on koostatud OÜ Külli-Tartu tellimusel Tartus Tähe tn 19 (pindala 2399 m<sup>2</sup>) ja 19a (pindala 79 m<sup>2</sup>) kruntide ning lähiala kohta (vt Skeem 1 ja Skeem 3). Töö on koostatud seoses Tähe tn 19 ja 19a kruntide planeerimise vajadusega. Planeeringualale ulatub kahe mälestise (Tähe 20 ja Tähe 26) kaitsevöönd.

Olemasolev nõukogudeaegne hoone krundil on vastavalt planeeringu algatamise otsusele ette nähtud lammutada ning selle asemele kavandada uus kuni 3-korruseline äri- ja eluhoone.<sup>1</sup>

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste eesmärk on tagada, et planeeritaval maa-alal läbiviidavad olulised muudatused ei mõjutaks mälestiste või muinsuskaitseala vaadeldavust, sealhulgas kaugvaadete säilimist ja silueti nähtavust ning kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimist ruumilises kontekstis (Üld- ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord. (2011). Riigi Teataja I osa, nr 13). Käesolev töö uurib objekti linnaehituslikku kujunemist. Töös hinnatakse algatatud detailplaneeringuga kavandatavat tegevust ehitismälestiste kaitsereežiimist lähtuvalt. Soovitusliku osana käsitletakse ka Karlova miljöövärtusliku hoonestusala kaitse- ja kasutustingimustest tulenevaid asjaolusid.



Skeem 1. Tähe 19 krundi ja Tähe 19a krundi asukohaskeem. Allikas: <http://kaart.otsing.delfi.ee/>.

<sup>1</sup> Tartu Linnavolikogu otsus nr 325. 13.03.2008. Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

## 1.2. Kaitsestaatus

Planeeritavale alale ulatuvad alljärgnevad muinsuskaitsealuste objektide kaitsevööndid (vt Skeem 2 ja Skeem 3):

1. Elamu-apteegihooned Tartus Tähe 20, 1924-1926.a. (ehitismälestise reg nr 7105);
2. Puitelamu Tartus Tähe 26, 1910-1914.a. (ehitismälestise reg nr 7106).

Tähe 19 ja Tähe 19a krunt jäävad Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piiresse, mille ehitus- ja kasutustingimused on reguleeritud Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneeringu „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“ (edasisealt Karlova teemaplaneering) raames. Käesolev töö arvestab Karlova teemaplaneeringu põhimõtetega.



Skeem 2. Ringidega on tähistatud muinsuskaitsealused objektid (Tähe 20 ja 26), mille 50-meetrised kaitsevööndid ulatuvad planeeritava alani. Allikas: Eesti Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendus, [www.xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS](http://www.xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS).



Skeem 3. Planeeritav ala (Tähe 19 ja 19a krundid ning lähiala) on tähistatud katkendjoonega. Pidevjoonega on tähistatud muinsuskaitsealuste objektide Tähe 20 ja 26 kaitsevööndid, mis ulatuvad planeeritava alani.



Foto 1 ja Foto 2. Vasakul vaade Tähe 20 hoonele ja paremal vaade Tähe 26 hoonele. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.

### 1.3. Kasutatud allikmaterjalid

Eritingimuste koostamisel on kasutatud järgmisi materjale:

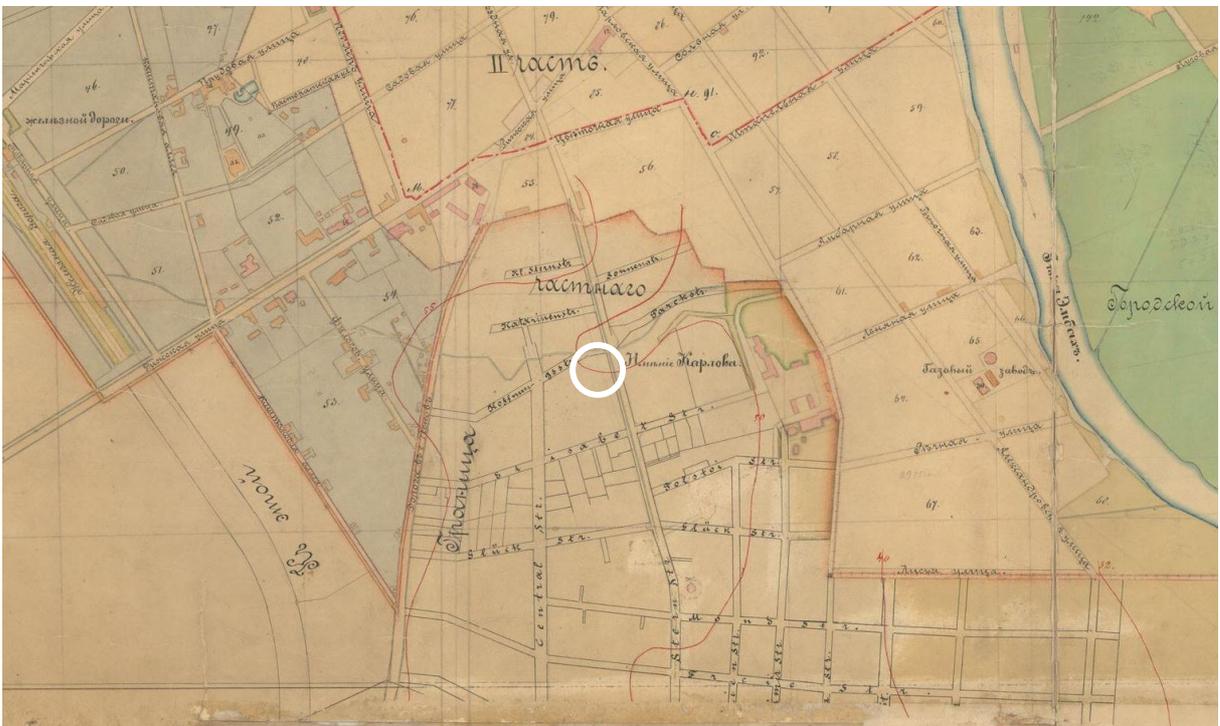
- Plan der Stadt Dorpat. 20. saj algus (hinnanguline). LVVA.6828.4.588. Leht 1;
- Jakobsenn, L. 1905. Проект пригородной части города Юрьева расположенной на мызной земле имения Карлова. EAA.298.2.48. Leht 1;
- Jakobsenn, L. 1921. Tartu linna ja ümbruse plaan. EAA.2623.1.2087;
- Tartu Linnavalitsus. 1927. Tartu Koguteos. Tartu linna plaan;
- Kultuurimälestiste RPI II osakond. 1983. Ajalooline õiend. Tartu linn, Salme 1, endine Karlova mõisa peahoone. ERA T-76.1.11252;
- Siilivask, M. 2006. Tartu arhitektuur 1830-1918. Tartu. Eesti Rahvusrhiiv;
- Tartu Linnavalikogu otsus nr 325. 13.03.2008. Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.
- Tartu Linnavalitsus, Hendrikson & Ko OÜ. 2009. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering *Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused*. Töö nr 311/02.

## 2. RUUMILINE KUJUNEMINE JA ANALÜÜS

### 2.1. Asustus ja hoonestus

Karlova linnaosa kujunemisest annab põhjalikuma ülevaate Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering „Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused“. Järgnevalt tuuakse lähemalt välja Tähe tn 19 ja 19a krundi ning lähialaga vahetumalt seotud ruumiline kujunemine ja analüüs.

Ajaloolise haldusjaotuse järgi jäävad praegused Tähe 19 ja 19a krunt Karlova mõisa maadele. Karlova mõis ostis 1794. a Karl von Krüdener, kes nimetas selle oma nime järgi Karlovaks.<sup>2</sup> 1828. a sai mõisa uueks omanikuks F. Bulgarin.<sup>3</sup>



Skeem 4. Väljavõte Tartu linna 1875. a venekeelsest plaanist, millele on 1885 peale kantud Karlova mõisale kavandatud tänavate võrk saksakeelsete nimedega. Tähe tänav (Stern Strasse) oli algusosas orienteeritud tähetornile, kuid linnapiiril muutis see kergelt suunda. Plaanile on märgitud tulevase Ees-Karlova tänavavõrk. Ringiga on tähistatud praeguse Tähe 19 ja 19a maa-ala. Allikas: План существующаго расположения уезднаго города Дерпта Лифляндской губернии с показанием распространения 1875 года. EAA.2623.1.2049 leht 86.

<sup>2</sup> Kultuurimälestiste RPI II osakond. 1983. Ajalooline õiend. Tartu linn, Salme 1, endine Karlova mõisa peahoone. ERA T-76.1.11252. Lehekülj 2.

<sup>3</sup> Tartu Linnavalitsus, Hendrikson & Ko OÜ. 2009. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering *Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused*. Töö nr 311/02. Lk 5-11.



Skeem 5. Väljavõte Karlova linnaosa 1905. a krundijaotusplaanist. Ringiga on tähistatud praeguse Tähe 19 ja 19a maa-ala. Kollase alana on piiritletud juba täisehitatud tsoon. Sinakashalliga on tähistatud planeeritav linnaosa, mille piresse jääb ka praegune Tähe 19 ja 19a. Allikas: Jakobsenn, L. 1905. Проект пригородной части города Юрьева расположенной на мызной земле имени Карлова. 1905. EAA.298.2.48. Leht 1.

Praegune Tähe 19 ja 19a maa-ala asub ajaloolises Ees-Karlovas, mille hoonestuse kujunemine algas 19. saj lõpul. Stiihiliselt kujunema hakkava territooriumi vältimiseks survestas linnavõim mõisnikku oma maa-ala ulatuslikumalt planeerima. Tänavavõrk kavandati 19. sajandi viimastel kümnenditel (vt Skeem 4) ja esimene krundijaotusplaan valmis 1905. aastal (vt Skeem 5). Planeeringuala hõlmas Võru ja Tähe tänava vahelise ala kuni Sõbra tänavani. Ees-Karlova Võru-Tähe-Päeva tänava vahelise maa-ala krundistruktuur ja tänavavõrk kujundati välja 1908. a. Sellega hakkas F. Bulgarin hoogsalt oma mõisamaast ehituskrunte jagama ja rendile andma. Järgnes ulatuslik ning kiireloomuline ehitustegevus. Ligikaudu 5-9 aastaga oli kogu mõisamaa alates Päeva tänavast kuni Ropka tänavani täis ehitatud. Ees-Karlova liideti Tartu linnaga 1916. aastal ja nimetati Tartu IV linnaosaks.<sup>4</sup>

Tähe tänav on Karlova selgrook. Tänavaruum on kõrvaltänavate omast avaram ja u kolmandiku ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooniga. Ajalooliselt olid Tähe tänaval selgelt levinud kohaliku tähtsusega teenusepakkujad hoonete esimesel korrusel. Täna on see veel tunnetatav eelkõige Tähe tänava alguse osas kuni Tähe-Õnne ristmikuni. Arvukate poodide jt teenusepakkujate olemasolu tunnistavad tänavaristmikel asuvate nurgahoonete äralõigatud nurgad. Need olid kasutuses hoonetesse otse sissepääsudena.

<sup>4</sup> Tartu Linnavalitsus, Hendrikson & Ko OÜ. 2009. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering *Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused*. Töö nr 311/02. Lk 5-11.



Foto 3. Vaade Kesk ja Eha tn ristmikule. Ristmikku raamistavatel hoonetel on esimese korruse ristmiku poolsed nurgad „ära lõigatud“. Siin asusid mitmel juhul sissepääsud väikeäridesse. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.

Karlova perimetraalse planeeringuga piirkonna tihedale hoonestusele on omane elav mahuline liigendatus. Hoonete katused on rohkete katuseväljaehitiste ja -viiludega. Omapärase, puitarhitektuurile kohandatud juugendliku fassaadidekooi loovad eelkõige ukse- ja aknaümbriste ning -raamistuste dünaamilised kumervormid. Valdavalt 2-korruselistel hoonetel, millele tihti lisanduvad katusealused korterid, kohtab juugendlikke väljasopistuvaid torni- ja erkerimahtusid.<sup>5</sup> See iseloomustab hästi ka Tähe tn hoonestust, mis on veel tänagi mitmete hoonete aknakarniisidelt, ustelt jt fassaadi liigendustest loetav. Säilinud vanad fotod ja hoonete projektid/mõõdistused annavad tunnistust, et paljud taolised fassaadi liigendused on tänaseks linnapildist kadunud (nt Tähe 21 hoone keskne katusetornike).

Tähe 19 ja 19a krundil enne II maailmasõda asunud esialgne Karlovale tüüpiline hoonestus on tänaseks hävinud. Tartu linna plaanilt võib välja lugeda, et planeeritavate Tähe 19 ja 19a krundi piiresse jääval alal (esialgselt kahel krundil) asus Tähe tn ääres 2 hoonet (1 puuhoone ja 1 segahoone (kivi+puut), vt Skeem 7). Lisaks jäi alale osaliselt Lootuse tn äärsel krundil asuv puuhoone. Praeguse Tähe 19a krundi vahetus läheduses asus tõenäoliselt väiksema mahuga hoovimaja. Planeeritava ala Tähe tn äärsetest hoonetest Eha tn poolsem asus kõrvalolevate hoonetega ühtsel ehitusjoonel. Tähe ja Lootuse tn ristmiku nurgahoone asus u 5,5 m tagasiastega krundi sisemuses (praeguse krundil asuva hoonega ligikaudu samal ehitusjoonel). Lootuse tn äärsed hooned asusid kõik ühtsel ehitusjoonel vahetult tänava servas. Tähe tn äärsete hoonete vahed piki ehitusjoont varieeruvad 4...11 m, mille tulemusel joonistub tänavafrendile omane ühtselt liigendatud hoonete rütm.

<sup>5</sup> Siilivask, M. 2006. Tartu arhitektuur 1830-1918. Tartu. Eesti Rahvusarhiiv. Lk 290.



Foto 4 ja Foto 5. Vasakul Tähe tn vaade lõuna suunas ja paremal Tähe tn vaade põhja suunas. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.

Maa-ala hävinud hoonete kohta puuduvad projektijoonised ning Tähe-Lootuse nurgahoonest ei ole teadaolevalt säilinud ka fotosid. Hoonete põhiplaani pikkuse ja laiuse suhe oli Karlovale tüüpiliselt ca 1:2-le (ehitusjoonega seotud hoone esifassaad u 20 m ja külgfassaad u 10 m). Hooned olid tagatrepikodadega. Allpool olevalt ajalooliselt fotolt on näha, et kahest hävinud hoonest lõunapoolne oli u 25 kraadise kaldega katusega ja nivendivööga maja, mille kolmas korrus oli kasutuses katusekorrusena (vt Foto 6). Praeguse Tähe 21 hoone kõrval asunud hoone oli olemasolevast Tähe 21 naaberhoonest kõrgema räästaga. Hoone katust liigendasid mitmed juugendliku mansardina lahendatud vintskapid. Esimesel korrusel asusid väikeärid.

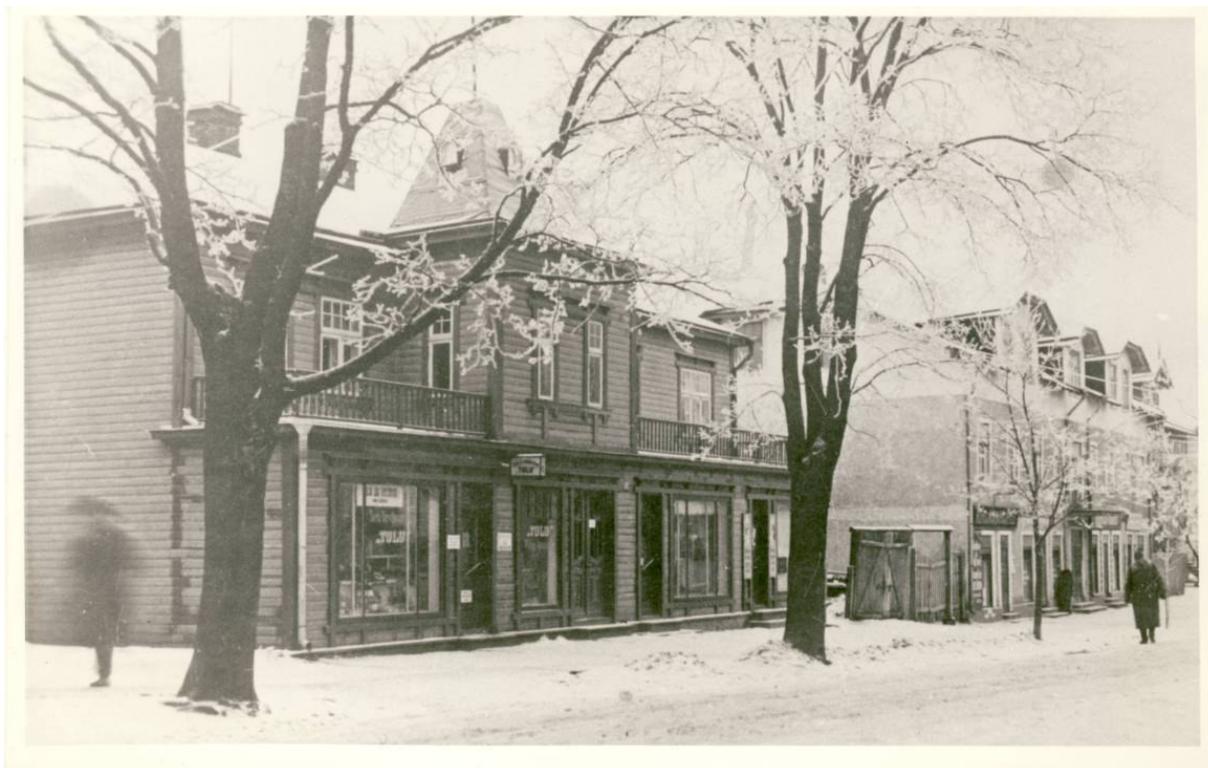


Foto 6. Vasakul olemasolev Tähe tn 21 hoone, millega külgnab praegusele Tähe 19 krundile jääv ja 1941. a põlengus hävinud 2-korruselise ning lisanduva katusekorrusega hoone. Allikas: Toomas Liivamägi, erakogu.

1960-ndatel ehitati praegusele Tähe 19 ja 19a maa-alale modernistlik ja tüüplahendusel baseeruv kauplus/restoran „Kaseke“. Olemasoleva 2-korruselise kivihoone esifassaad jääb ligikaudu Tähe-

Lootuse nurgal hävinud puuhoone ehitusjoonele. Hoone sokkel jääb Tähe tänava tasapinnast u 2 m kõrgemale. Kõrguste vahe on lahendatud muldvalli ning treppidega. Hoone sokli kõrguse määramisel on tõenäoliselt lähtutud Lootuse tänava järsust pikilangust, kus hoone null on ühendatud krundi kõrgemale jääva lääneküljega ja mitte sellest u 2 m madalamale jääva Tähe tn tasapinnaga. Selline paigutus jätab hoone rohkem krundi sisesse ja hoone on tänavaruumist eraldatum. Hoone on püstitatud kontrastprintsiiбил ja selle fassaadide arhitektuurikeel ei haaku ülejäänud Tähe tn iseloomuga (suured vitriinaknad, kainelt modernistlik materjalikasutus ja fassaadijaotus, lamekatuse jne). Seejuures hoone maht ja räästakõrgus arvestab ümbritseva tänavaruumiga. Lamekatusega hoone eristub küll kõrvalasuvate viilkatustega hoonetest, kuid tänava tasapinnast u 8-9 m kõrgusele jääv räästajoon varjutab lamekatuse ruumilist mõju. Kuna hoone on paigutatud küllaltki krundi sisesse, tekitab see ümbritseva suhtes ruumilise eraldatuse. Nõnda ei ole hoone arhitektuurne fassaadilahendus domineeriv.

Hoone tehniline seisund on mitterahuldav. Hoone tagaküljel on ulatuslikud vajumised ja katusel esineb läbijookse. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 13.03.2008. a otsusele nr 325 tuleb planeeritavatel Tähe 19 ja 19a kruntidel asuv hoone lammutada. Kuna tegemist on peale 1944. a ehitatud hoonega, siis ei ole Karlova teemaplaneeringu mõistes selle lammutamise küsimuses täiendava ehitustehnilise ekspertiisi koostamine vajalik. Eeltoodut arvestades, ei ole antud hoone säilitamine Karlova keskkonnas põhjendatud. Uute hoonete püstitamisega on võimalik mõjutada kogu tänavapilti, sh kinnismälestiste rolli linnaosas laiemalt, kus kinnismälestised Tähe 20 ja 26 võivad saada analoogselt teistele Karlova vanadele majadele mõõdupuuks siia uute hoonete paigutamisel.

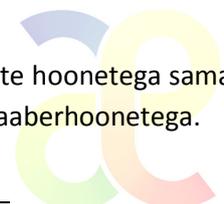


Foto 7 ja Foto 8. Tähe 19 krundil asuv kauplus/restoran „Kaseke“. Allikas: vasakpoolne foto EFA 263.0-38831, autor Kaljo Raud, august 1964; parempoolne foto Edgar Kaare, aprill 2013.

Karlova teemaplaneeringus antakse mõista, et krundile võib püstitada uushoonestuse. Karlova teemaplaneeringu kohaselt tuleb hoonestamisel lähtuda seal asunud, kuid teises maailmasõjas või hiljem hävinud hoonete korruselisusest, mahtudest ja välisviimistlusest (lk 13 ja 15).

Järgnevalt tuuakse välja Karlova teemaplaneeringus antud uushoonestusele kehtivad nõuded vastavalt teemaplaneeringu punktide loetelule (lk 13 ja 15):

2.2.29 Uushoonestus tänavafondis peab tervikuna paiknema ümbritsevate hoonetega samal ehitusjoonel, hoonete kõrgus ja arhitektuurne lahendus peavad sobima naaberhoonetega.



2.2.30 Uushoonete avatäidete proportsioonid ja rütm peavad sobima piirnevate hoonete avatäidetega.

2.2.31 Uushoonete välisviimistlusmaterjalide valikul lähtuda ümbritsevate ajalooliste hoonete välisviimistlusmaterjalist. Otsuse välisviimistlusmaterjalide kasutamise osas annab linnavalitsuse vastav struktuuriüksus.

2.2.32 Kontrastiprintsiibil rajanevate kujundusvõtete kasutamine Karlova linnaosa uusehitiste projekteerimisel ei ole lubatud.

2.2.33 Uushoone tänavapoolne külg peab olema lahendatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja vähemalt üks välisuks.

2.2.34 Hoovipealne hoone peab olema mahult väiksem kui tänaväärne hoone. Eelistatud on väikesemahuliste abihoonete ja hoovimajade rajamine krundi keskosas.

Käesolevaga hinnatakse teemaplaneeringus toodud põhimõtteid planeeritava krundi uushoonestuse kavandamise lähtepunktidenä sobilikuks. Seejuures on põhjendatud hea arhitektuurse lahendi puhul võimalikud erilahendused.

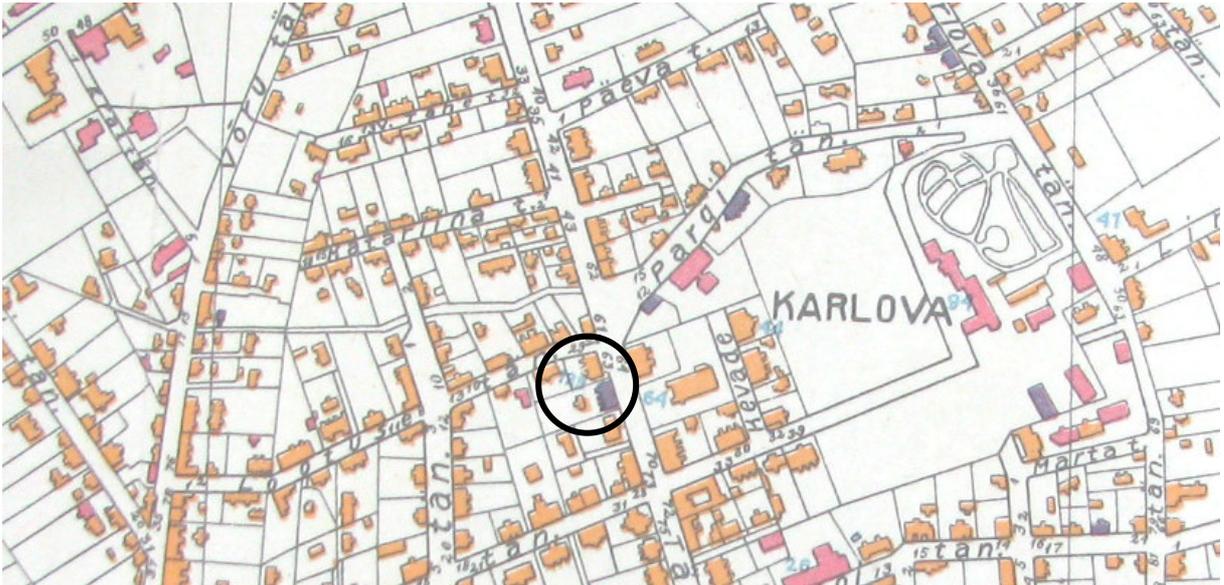
## 2.2. Tänavavõrk ja krundistruktuur

Karlova 1920-ndate lõpuks väljakujunenud tänavavõrk ja krundistruktuur on tänaseni u 80% ulatuses säilinud. 1940. a ulatus Tähe tänav Ropka mõisani ja oli koos Võru tänavaga üks linna pikemaid.<sup>6</sup> Planeeritava alaga seotud tänavavõrk on tänaseni täielikult säilinud.



Skeem 6. Väljavõte Karlova linnaosa 1921. a tänavate ja kvartalite jaotusest. Ringiga on tähistatud praeguse Tähe 19 ja 19a maa-ala. Allikas: Jakobsenn, L. 1921. Tartu linna ja ümbruse plaan. EAA.2623.1.2087.

<sup>6</sup> Tartu Linnavalitsus, Hendrikson & Ko OÜ. 2009. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering *Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused*. Töö nr 311/02. Lk 5-11.



Skeem 7. Väljavõte Karlova linnaosast 1927. a seisuga. Ringiga on tähistatud praeguse Tähe 19 ja 19a maa-ala. Kollaselt tähistatud hooned on puumajad, tumelillaga on tähistatud segamajad (puu+kivi). Mustad jooned tähistavad krundipiire. Allikas: Tartu Linnavalitsus. 1927. Tartu Koguteos. Tartu linna plaan.



Skeem 8. Väljavõte Karlova linnaosa tänavatest ja krundistruktuurist (tõenäoliselt 20. saj II veerandi algus). Ringiga on tähistatud praeguse Tähe 19 ja 19a maa-ala, mis hõlmab endiseid kinnistuid nr 1787, 786 ja osaliselt Lootuse tn äärset kinnistut nr 964. Allikas: Tartu Linnavalitsus. 1927. Tartu Koguteos. Tartu linna plaan.

Järgneva antakse ülevaade Tähe-Eha-Kesk-Lootuse kvartali krundistruktuuri muutustest 1927. a linnaplaani võrdlemisel hetkeseisu katastriplaaniga (vt Skeem 9).

20. saj I veerandil asus Tähe-Eha-Kesk-Lootuse kvartalis 16 krunti. Hetkeseisuga moodustab kvartali 19 krunti. Paremini on säilinud Eha ja Kesk tn äärset krundid. Põhilised muutused on aset leidnud Tähe-Lootuse poolses osas. Praegused Tähe 19 ja 19a krunt on moodustatud põhiosas Tähe tn äärse kahe krundi (krundid nr 1787 ja 786) kokkuliitmisel üheks ärimaa sihtotstarbega suuremaks krundiks (Tähe 19, pindala 2399 m<sup>2</sup>). Tähe 19a (pindala 79 m<sup>2</sup>) tootmismaa sihtotstarbega krunt on moodustatud sellel asuva trafo/alajaama teenindamiseks. Karlova teemaplaneering näeb ette, et Tähe tänaval tuleb vähemalt miljööväärtusliku hoonestusala piires ärimaa kõrvalfunktsioon säilitada. Planeeringuala kvartali Tähe tn hoonestusel on ärimaa kõrvalfunktsioon tänaseni säilinud.

Tähe 19 ja 19a olemasolev summaarne maapealne ehitusalune pindala on hetkel u 881 m<sup>2</sup>, millest lähtuvalt on krundi täisehituse protsendiks 35%. Planeeritava alaga seotud kvartali ärimaa kõrvalfunktsiooniga Tähe ja Kesk tänavaga külgnevate ajaloolise hoonestusega kruntide ehitusalune pindala on üldjoontes vahemikus 15...45% (Tähe 29 - 45%, Tähe 21 – 32%, endine krunt nr 786 (praegu osaliselt Tähe 19 ja 19 a) – 15%, endine krunt nr 1787 (praegu osaliselt Tähe 19) – 29%). Karlova teemaplaneeringus on Tähe 19 krundile määratud võimalikuks täisehituse protsendiks 20...30%. Nõnda on planeeringu lähtetingimustes antud maksimaalne täisehituse protsent (35%) teemaplaneeringus antust 5% suurem. Uushoonestuse 30% täisehitus on soovitatav ja 35% veel aktsepteeritav tingimusel, et kavandatav uushoonestus on Karlovale tüüpiliselt mahuliselt liigendatud ning arvestab ümbritsevate hoonete kõrgussuhteid.



*Skeem 9. Sinised jooned tähistavad planeeritava alaga seotud kvartali olemasolevat krundistruktuuri ja oranžid katkendjooned krundistruktuuri 20. saj I poolde. Punased halli täitega hooned tähistavad olemasolevat väärtuslikku hoonestust, mis on püstitatud enne 1944. aastat. Punased täiteta jooned näitavad tänaseks hävinud 1927. a seisuga kvartali hoonestust. Punase joonega ja halli täitega on näidatud pärast 1944. a lisandunud hoonestust. Musta joonega on tähistatud objektiga seotud lähiala Tähe ja Lootuse tn ajaloolised ehitusjooned.*

### 2.3. Haljastus ja arhitektuursed väikevormid

Tähe 19 ja 19a krundiga külgneval Tähe tänava lõigu on vahtraallee (vt Foto 4). Tähe tn allee seisund on lõiguti erinev. Alates Eha-Tähe ristmikust piki tänavat lõuna suunas on alleed uuendatud uute pärnaridadega. Planeeringualasse jääv Pargi ja Eha tänava vahelise Tähe tn lõigu puuderida on säilinud vaid osaliselt ja säilinud puuderea hetkeseisund kehv. Puud on saanud tõenäoliselt tehnovõrkude ning tänavahooldustööde tulemusel tugevasti kannatada. Lisaks tüvevigastustele esineb puuvõrades kuivanud oksid. Alleed on Karlova tänavaruumi väärtuslik osa. Edasiste tööde raames tuleb leida võimalused alleede uuendamiseks.

Tähe tn oli antud lõigus ajalooliselt kaetud munakivisillutisega. Puudusid äärekividega astangud, mis võimaldas kogu tänavaruumis mugavalt ühel tasandil liikumist kergliiklejatele. Jalgteedel oli betoonplaatidest sillutis.



Foto 9. Tähe ja Pargi tn ristmik 1936. a. Sõidukid pargivad samas kohas, kus ka täna asub munakivisillutisega parkimisala. Tähe 19 krundist diagonaalis üle ristmiku asunud hoonel oli nn lõigatud nurk ja sissepääs ärisse. Allikas: Toomas Liivamägi, erakogu.

Krundi kogupinnast oli ajalooliselt hoonete ja hoovi all u 1/3. Ülejäänud 2/3 moodustasid majandushoov ja aiamaa. Karlova taga-aeda iseloomustavad viljapuud ja -põõsad ning rohtaed. Krundid on Karlovale tüüpiliselt suletud piirdeaiaga. Hooviväravad paiknevad enamasti hoone põhjaküljel.<sup>7</sup> Lähtuvalt teemaplaneeringust tuleb uushoonestuse planeerimisel planeeringualale kavandada kas 2-3 eraldi hoonet või 1 hoonemahu puhul liigendada selle fassaadi selliselt, et tekiks eelkirjeldatud hoonete vaheliste hoovivärvatega läbipääsud. Krundi sissepääse tuleb Karlova miljöölale omaselt piirata.

<sup>7</sup> Tartu Linnavalitsus, Hendrikson & Ko OÜ. 2009. Tartu linna üldplaneeringu teemaplaneering *Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutamistingimused*. Töö nr 311/02. Lk 11.

Karlova teemaplaneeringust saab välja tuua krundi roheluse säilitamise ja parkimise vahelise vastuolu. Teemaplaneering märgib, et Karlovale omast väärtuslikku taga-aiaruumi tuleb säilitada. Teisalt on nõutud, et krundi parkimine tuleb lahendada täielikult krundisisest lähtuvalt kehtivatest normidest. Antud parkimiskorralduse rakendamisel kaob põhjendamatult suur osa väärtuslikust aiaruumist parkimisplatsi alla. Lisaks ajaloolise ruumijaotuse muutusele halveneb sellega piirkonna elukeskkond. Nõnda soodustatakse niigi probleemset autostumist ning vähendatakse roheiaa poolt pakutavaid võimalusi (privaatne lastemänguala, pesukuivatamine, varjualused grillimisnurgaks, viljapuuaiad, „potipõllundus“ jne). Parkimiseks tuleb leida muud võimalused. Seejuures on soovitatav korraldada osa parkimisest tänavail. Uushoonestuse kavandamisel on soovitatav lahendada parkimine kas maa-alusena või osaliselt uushoone esimese korruse mahus. Lisavõimalusena, mis annab ehk koguni parimat efekti, kaaluda edasiselt Karlova jaoks kohandatud parkimisnormi rakendamist (nt 0,5..0,75 parkimiskohta 1 korteri kohta lahendada krundisisest).

Tähe 19 ja 19a krundil ei esine väärtuslikku kõrghaljastust. Krundil asuva hoone vahetus läheduses kasvab mitmeid isetekkelisi puid, mis kahjustavad olemasolevat hoonet.

Hoone esifassaadiga ühtses arhitektuurses ansambelis on lahendatud parapettidega betoontrepid ja tugimüürid, mille seisund on rahuldav.

### 3. Kaug- ja sisevaated

#### 3.1. Vaated planeeritavalt maa-alalt kinnismälestistele

Tähe 20 ja Tähe 26 kinnismälestis on vaadeldavad Tähe tänavalt. Sellest lähtuvalt ei mõjuta Tähe tn 19 ja 19a planeeritav uushoonestus otseselt kinnismälestiste silueti nähtavust ja vaadeldavust. Ruumimõju on kaudne, sest Tähe, Pargi ja Lootuse tänava ristmikuga seotud planeeringuala on lahutamatu osa Karlova miljööväärusliku hoonestusala tervikust. Karlovale tüüpiliselt peegeldab üks tänavapool teist. Seetõttu on oluline, et alale uushoonestuse kavandamisel ei tekiks tänavaf fronti killustavat ning rahunemaks muutvat kontrasti, millel on mõju kogu Tähe tn tervikmiljööle (sh kinnismälestiste Tähe 20 ja 26 vaadeldavusele). Tänavaruumi põhimäärajateks on väljakujunenud ehitusjooned ning olemasolevate hoonete Karlovale tüüpilised mahud.

Lisaks avanevad planeeringualalt väärtuslikud vaated Tähe 20 hoonele ja Päeva parki (vt Foto 11 ja Foto 12).



Foto 10. Vaade tänavaf ronti moodustavatele kinnismälestistele. Tänavaparempoolsel küljel asub planeeritav ala. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.





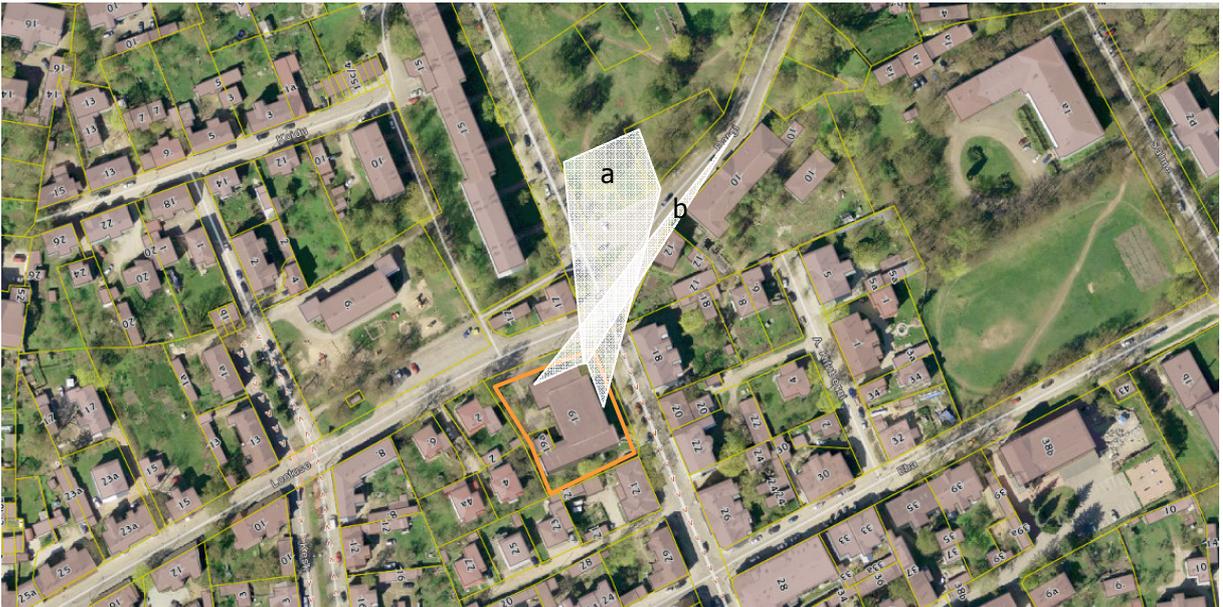
Foto 11. Vaade planeeringualalt üle tänava jäävale Tähe 20 hoonele. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.



Foto 12. Vaade planeeringualalt Päeva parki. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.

### **3.2. Kaugvaated planeeritavale maa-alale**

Põhilised kaugvaated planeeringualale avanevad Tähe ja Pargi tn vahelisest Päeva pargist. Pargi ülemiselt tasandil on jälgitav ajalooline Karlova justkui peopesal ning seetõttu mängib vaatekeskmesse jääv planeeringuala endise IV linnaosa piirimail olulist rolli. Siin on tunnetatav kesklinnaaliku ruumi üleminek karlovalikule. Hoone kvartalituruga osa võib olla mahult rõhutatum, Lootuse ja Tähe tn poole suunduvad hoonemahud peavad tekitama kõrvalolevate hoonete suhtes orgaanilise ülemineku.



Skeem 10. Põhilised linnaehituslikult olulised vaated planeeringualale avanevad Päeva pargist (vaade a) ja Pargi tänavalt (vaade b). Aluskaart: Eesti Maa-ameti maainfo kaardirakenduse ortofoto, [www.xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS](http://www.xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS).



Foto 13. Vaade Päeva pargi servalt Tähe-Pargi-Lootuse tänava ristmikul asuvale planeeringualale. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.



Foto 14. Vaade Pargi tänavalt planeeringualale. Allikas: Edgar Kaare, mai 2013.

### 3.3. Sisevaated

Krundil ei esine väärtuslikke märkimisväärseid sisevaateid. Vaateid naaberkruntidele piiravad naaberkruntide kõrvahooned ja piirdeaiad.

### 3.4. Planeeringualaga seotud kinnismälestiste väärtus ja kaitsevajadus

Kinnismälestiste Tähe 20 ja 26 hoonetega seotud maa-ala on hinnatav tervikliku ansamblina. Planeeritavad Tähe 19 ja 19a krundid ei mõjuta kinnismälestiste ehitustehnilist seisundit. Mõju kinnismälestiste vaadeldavusele on kaudne, sest planeeritav maa-ala on osa Tähe tänava miljööväärtuslikust hoonestusalast ja seetõttu mängivad kõik piirkonnaga seotud krundid antud linnaruumi kui väärtusliku terviku säilumisel olulist rolli.

Ülejäänud Karlovast tuleb Tähe tn olemasoleva ja planeeritava hoonestuse puhul tõsta esile selle ärimaa kõrvalfunktsioon. Olemasoleva hoone säilitamisel ja/või uushoonestuse kavandamisel on oluline, et soodustataks lokaalse tähtsusega väikeärde taasteket. See on Tähe tn kultuurilis-ajalooliste füüsiliste ruumiväärtuste kõrval teine oluline miljööväärtus, mida hoida ja tõsta.

Karlovas asuva Tähe tänava tervikmiljöö on osa Tartu väärtuslikust kultuuriloolisest pärandist ja väärrib säilitamist.

## 4. MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

### 4.1. Hinnang kavandatavatele muudatustele

Detailplaneeringule etteantud tingimuste järgimisel ja õnnestunud arhitektuurse projektlahendi korral on võimalik säilitada Karlova miljööväärtusliku hoonestusala piiresse jääva tänavafondi terviklikkust. Antud konteksti arvestava uue hoone paigutamisel täiendatakse Tähe tänava ettevõtlust, mis on oluline osa Tähe tn eripärast. Eritingimustest lähtuv detailplaneering ei kahjusta kinnismälestiste Tähe 20 ja 26 hetkeseisundit ja vaadeldavust.

### 4.2. Muinsuskaitseline lähenemine ja kontseptsioon

Uushoonestus peab arvestama ümbritseva linnaruumiga. Uushoonestuse kavandamisel on põhiliseks määrajaks selle funktsioonid, paiknemine väljakujunenud ehitusjoonel, hoone maht ja kõrgus. Oluline on saavutada Karlovale tüüpiliste puithoonetega haakuv rütm ning inimhõõtmeline mahuline liigendus, mis loob uue linnaruumilise kvaliteedi.



*Skeem 11. Tumehalliga on näidatud maksimaalne maapealne ehitusalune pind 35% täisehitusel (maksimaalne täisehitus). Violetne katkendjoon tähistab Tähe tn ja Lootuse tn ehitusjoont. Rohelisega on näidatud ülejäänud 2/3 krundi pindalast, mis tuleb säilitada võimalikult suures ulatuses haljastuseks ja majandushooviks.*

Seejuures võib hea arhitektuurse lahenduse korral nt välisviimistluse materjalivalik, nagu ka avatäidete lahendus olla vabam. Uus ja kvaliteetset ehituskunsti näitav hoone peab andma mõista, et tegemist ei ole kunagise koopiaga. Etteantud raamistikus uudsete arhitektuursete väljendusviiside juures tuleb arvestada, et kavandatav jääb ajalooliselt väljakujunenud hoonestust liitvaks lüliks, mitte omaette domineerivaks ja pealetükkivaks kontrastiks. Nõnda võidab kavandatavast arendustegevusest linnaruum tervikuna, kus kavandatav ei kahjusta olemasolevat ja säilib kvartali ning selle kontaktala linnaehituslik järjepidevus.

Uushoonestus tuleb siduda maksimaalselt tänaväärsete ehitusjoontega. Selle tulemusel on võimalik hoonest üle jäävat välisruumi kavandada krundi kesk- ja päikesepoolsesse lõunaossa. Aiaruum tuleb jätta võimalikult avovabana, et toetada Karlovale omast rohelist ning aktiivset aiaelu (lastemäng, terrassid, jms).



## 4.3. Eritingimused

### 4.3.1. Üldtingimused

1. Tulenevalt kinnismälestiste vahetust lähedusest peab uue hoone arhitektuur olema miljööalasse sobiv. Hoonestamisel tuleb lähtuda seal asunud, kuid teises maailmasõjas või hiljem hävinud hoonete korruselisusest, mahtudest ja välisviimistlusest. Värvilahendus peab sobima piirkonna ajalooliste hoonetega. Uushoone avatäidete proportsioonid ja rütm peavad sobima Tähe tn olemasolevate hoonete väljakujunenud üldiselooga.

Hea arhitektuurse lahendi puhul on võimalikud erilahendused, kuid kontrastiprintsiibil rajanevate kujundusvõtete kasutamine Karlova linnaosa uusehitiste projekteerimisel ei ole lubatud. Uushoone tänavapoolne külg peab olema lahendatud fassaadina, kuhu avanevad aknad ja välisüksed.

2. Planeeringulahenduses tuleb anda iseloomustavad mahulised illustratsioonid, millel on lisaks kavandatavale hoonele näidatud naaberhooned. Nõnda on võimalik hinnata kavandatava lahenduse sobilikkust ümbritsevasse linnaruumi. Vaated anda Tähe, Pargi ja Lootuse tänavalt.
3. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusega. Krundi planeerimisel ja edasisel projekteerimisel tuleb arvestada kohaliku kogukonna seisukohtadega. Selleks tuleb kohalikku kogukonda planeerimis- ja projekteerimisprotsessi aktiivselt kaasata. Parima lahenduse leidmiseks on soovitatav detailplaneeringu raames või järgselt korraldada kas avalik ja/või kutsutud arhitektuurivõistlus.

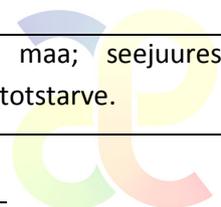
### 4.3.2. Kavandatava hoone eritingimused

Krundina arvestatakse krunte Tähe 19 ja 19a summaarselt. Juhul, kui Tähe 19a krunt säilib planeeringu tulemusel eraldi krundina, tuleb sellest tulenevalt allolevas tabelis toodud ehitusalust pindala vähendada.

Allolevas tabelis on muinsuskaitse eritingimustega täpsustatud algatatud detailplaneeringu lähteseisukohti (vastavalt Tartu Linnavolikogu 13.03.2008. a otsusele nr 325).

		Lähteseisukohad	Eritingimused
4.3.2.1	Kohustuslik ehitusjoon	ajalooline tänavajoon	<p><b>Tähe tn:</b> Tähe tn 21 ja 17 hoonest lähtuv ehitusjoon. Põhjendatud hea arhitektuurse lahendi puhul võib arvestada Lootuse ja Tähe tn ristmikul asunud hoone ehitusjoonega, mis on Tähe 21 hoonest lähtuvast ehitusjoonest u 5,5 m tagasiastega.</p> <p><b>Lootuse tn:</b> lähtuda Tähe tn 18 hoone loodenurga ja Lootuse tn 2 hoone esifassaadi vahelisest mõttelisest ehitusjoonest, mille tulemusel jääb Tähe 19</p>

		Lähteseisukohad	Eritingimused
			krundipiiri ja kavandatava hoone ehitusjoone vahele u 3,4...4,4 m laiune õhtupäikesele avatud hoonest vaba pind.
4.3.2.2	Planeeritava hoone maapealne suurim lubatud krundi täisehituse protsent	35	35
4.3.2.3	Planeeritava hoone maapealne suurim lubatud krundi täisehituse pindala (m <sup>2</sup> )	867	867
4.3.2.4	Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (1 põhihoone, 1 alajaam)	kuni 3 põhihoonet või 1 põhihoone, mille Tähe ja Lootuse tn esifassaad on liigendatud kolmeks mahuks (1 nurgamaht ja 2 külgmist mahtu Tähe ja Lootuse tn ehitusjoonel). Alajaam lahendada kas maaalusena või põhihoone mahus.
4.3.2.5	Suurim lubatud korruselisus	kuni 4 korrust, millest neljas korrus lahendada kuni 60% esimese korruse ehitusalusest pindalast.	kuni 3 maapealset täiskorrust ja 1 katusekorrus, millest viimane tuleb lahendada kuni 60% esimese korruse ehitusalusest pindalast. Tähe tn fronti jäävale hoonemahule tekitada korruselisuse liigendamise tulemusel Tähe 21 hoone suhtes ühtlane üleminek.
4.3.2.6	Lubatud katusetüüp	kaldkatus	viilkatus: Tähe tn külgneval hooneosal viilkatus paralleelselt Tähe 21 hoone katuse harjajoonega ja Lootuse tn külgneval hooneosal paralleelselt Lootuse tn 6 hoone katuse harjajoonega. Hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused.
4.3.2.7	Lubatud katusekalded	-	28...40°. Hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused.
4.3.2.8	Lubatud katusekatte-materjalid	-	valtsplekk. Hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused.
4.3.2.9	Krundi kasutamise sihtotstarve	äri- ja korruselamute maa	äri- ja korruselamute maa; seejuures vähemalt 30% ärimaa sihtotstarve.



		Lähteseisukohad	Eritingimused
4.3.2.10	Korruste kasutusotstarvete jaotus	esimesel korrusel peavad olema äripinnad	äripinnad on kavandatud esmajärjekorras esimesele korrusele.
4.3.2.11	Suurim lubatud kõrgus	mitte ületada Tähe 20 hoone harja kõrgust	mitte ületada Tähe 20 hoone harja kõrgust. Näidata naaberhoonete katuse ja räästa absoluutkõrgus.
4.3.2.12	Lubatud välisviimistlusmaterjalid	arvestada tuleb Karlova miljööväärtusega hoonestusala materjalikasutuse põhimõtetega	lai rõhtlaudis või lubikrohv. Sokli osas lubatud tsementkrohv, betoon ja kivi. Hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused.
4.3.2.13	Keelatud välisviimistlusmaterjalid	välisviimistluses on keelatud algseid matkivad materjalid	matkivad materjalid (sh sokliplaadid) ja tehismaterjalid (nt plastmaterjalid).
4.3.2.14	Avatäited, muud hoone osad ja detailid	-	lubatud on vaid puitraamidega aknad ja puidust uksed. Aknad või aknaosad peavad järgima linnaosale omast kõrguse-laiuse suhet. Aknad peavad olema välimise seinapinnaga samas tasapinnas ning kahepoolselt avatavad (välja arvatud väikeaknad ja I korruse (ärikorruse) aknad). Hea arhitektuurse lahenduse puhul on võimalikud erilahendused. Katusele on võimalik kujundada vintskappe.

### 4.3.3. Krundi välisruumi ja lähiala eritingimused

1. Kruntidele Tähe 19 ja 19a ning Lootuse ja Eha tn vahele jääva Tähe tn lõigu puudereale koostada enne ehitust dendroloogiline hinnang. Hinnanguga täpsustada olemasoleva kõrghaljastuse tervislik seisund, kompositsiooniline väärtus ja mõju olemasolevatele ehitistele.
2. Anda soovitud Lootuse ja Eha tn vahele jääva Tähe tn lõigu puudereala uuendamiseks. Seejuures arvestada parkimisvajadusega tänaval.
3. Parkimise lahendamisel jätta krundi lõunakülg Karlovale tüüpiliselt maksimaalselt vaba haljasalana, millel on võimalik lahendada lastemängunurk, väliterrass jm vajalik vastavalt uue hoone kasutajate vajadustele. Karlova linnaosa on hinnatav oma rohelisuse poolest, seetõttu on vajalik selle maksimaalne säilitamine ja hävinud paigus taastamine. Kompaktna haljastatud ala peab olema suurem kui kõvakattega ala.
4. Õuede planeerimisel on vajalik lähtuda hoone arhitektuurist ja jälgida, et planeeritav ei satuks kontrasti/konflikti hoonega.

5. Juurdepääsud krundile piirata Karlova piirdeaedade põhimõtteid järgivalt. Lubatud on kasutada kuni 1,4 m kõrgust piiret.
6. Mitte ette näha alaga seotud väärtuslikke vaateid varjavaid arhitektuurseid väikevorme (infotahvlid, valgustid, tõkke- ja piirdepostid jms).
7. Täiendavate juurdeistutustega piirata ebaesteetilisi vaateid alaga külgnevatele erakinnistutele.
8. Edasisel projekteerimisel valida istutatavad puu- ja põõsaliigid Karlova linnaosas 19. saj lõpu ja 20. saj alguse levinumate liikide seast. Aeda valitavateks puuliikideks peavad valdavalt olema harilikud sirelid, pargi ja peenraroosid, ebajasmiinid, aedõunapuud, luuviljalised viljapuud, elupuud jms. Istutusmaterjalina kasutada okaspuid vaid vähesel määral.



## 5. LISAD

### 5.1. Õigusakt: Tähe 19 ja 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine



TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

13.03.2008 nr 325

#### **Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

OÜ Külli-Tartu esindaja Naresh Mody esitas Tartu Linnavalitsusele Tähe 19 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku. Ettepaneku sisuks on ehitustingimuste määramine krundile äri- ja kortermaja ehitamiseks. Olemasolev hoone soovitakse lammutada.

Planeeringuala pindalaga 3456 m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas miljööväärtusega hoonestusalal arhitektuurimälestiste Tähe 20 ja Tähe 26 kaitsevööndites. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtfunktsiooniks segahoonestusala. Tähe 19 krundi pindala on 2399 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve ärimaa. Olemasolev hoone on endine kauplus-restoran "Kaseke". Planeeringualasse jääb ka Tähe 19a krunt pindalaga 79 m<sup>2</sup>, millel asub alajaam.

31. oktoobril 2007 edastati kirjaga nr 9-1.3/DP-07-022 OÜle Külli-Tartu tutvumiseks Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu projekt. Vastusena teatas OÜ Külli-Tartu 18. jaanuaril 2008 kirjaga, et on nõus kolme põhikorruse ja osalise (kuni 60%) neljanda korrusega hoone ehitamisega. Lisaks teeb aga järgmise ettepaneku: juhul, kui osutub võimalikuks välja ehitada maa-alune parkla kahe kuni kolme maa-aluse korrusega, siis suurendada täiendavate parkimiskohtade arvust lähtuvalt proportsionaalselt krundi täisehitusprotsenti.

Muinsuskaitseaduse § 9 lg 1 p 2 kohaselt arvestab linnavalitsus territoriaalplaneerimise projekte koostades kinnismälestistest ja nende kaitsevöönditest tulenevaid muinsuskaitselisi nõudeid. Sama seaduse § 25 lg 1 kohaselt on kinnismälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Tartu Linnavalikogu 28. septembri 2006. a määruse nr 40 "Tartu linna ehitusmäärus" § 38 lg 1 kohaselt peab ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide kattematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada endise Karlova mõisa maadele 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljöölise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine.

Tartu linn on seisukohal, et taotletav krundi ehitusõiguse kavandamine on käsitletavas piirkonnas linnaehituslikult sobiv otsuse p-s 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5,

*SKaneeritud: 13.02.13*

muinsuskaitseaduse § 9 lg 1 p 2, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 6 ja lg 6 ning arvestades<sup>10</sup> Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äripindadega korterelamu ehitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt otsuse lisale "Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem". Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodatavat võrguühendust.

3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Kaardil näidata naaberhoonete katuse ja räästa absoluutkõrgused. Planeeringu eskiislahenduses anda mõõtkavas joonised ja vaated kavandatavale hoonele koos olemasolevate hoonetega Tähe, Pargi ja Lootuse tänavalt.

3.2 Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1 krundi kasutamise sihtotstarve: äri- ja korruselamute maa;

3.2.2 hoonete suurim lubatud arv planeeringualal on kaks (üks neist alajaam), olemasolev hoone määrata lammutatavaks;

3.2.3 planeeritava hoone maapealne ehitusalune pindala ei tohi olla suurem kui 35 % krundi pindalast;

3.2.4 uushoone kõrgus ei tohi ületada Tähe 20 hoone harja kõrgust;

3.2.5 lubatud korterite arv planeeritavas hoones võib olla kuni 24.

3.3 Kohustuslikuks ehitusjooneks määrata ajalooline tänavajoon.

3.4 Uue hoone arhitektuur peab olema heatasemeline, miljöölasse sobiv ja piirkonna elukvaliteeti parandav. Värvilahendus peab sobima piirkonna ajalooliste hoonetega. Arvestades piirkonnas väljakujunenud miljöoga ja olemasoleva hoonestusega, määrata uue hoone põhilised arhitektuurinõuded järgmiselt:

3.4.1 korruselisus: kuni neli korrust, kolm korrust hoone täismahus, neljas korrus lahendada kuni 60% esimeste korruste ehitusalustest pindaladest;

3.4.2 planeeritava hoone esimesel korrusel peavad asuma äripinnad;

3.4.3 hoone katusetüübiks määrata kaldkatvus;

3.4.4 arvestada tuleb Karlova miljööväärtusega hoonestusala materjalikasutuse põhimõtetega, välisviimistluses on keelatud algseid matkivad materjalid;

3.4.5 juhul, kui parkimine on lahendatud maa-alusena, tuleb korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, et korteri kohta peab olema krundi pinda vähemalt 100 m<sup>2</sup>, kui maapealsena, siis 130 m<sup>2</sup>.

3.5 Kompaktne haljastatud ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Näha ette mängu- ja puhkeala rajamine. Tähe tänaval näha ette allee jätkamine.

3.6 Täpsustada Karlova miljööväärtusega hoonestusala kaitse- ja kasutustingimused krundil.

Skaneeritud: 13.02.13



3.7 Määrata juurdepääsu servituut Tähe 19a krundile. Liiklusohutuse tagamiseks tuleb juurdepääs(ud) krundile planeerida piisavale kaugusele Tähe tn ja Lootuse tn ristmikust. Parkimine lahendada krundil, soovitavalt hoone mahus. Esitada parkimiskohtade arvutus. Parkimiskohtade planeerimisel korteritele tuleb arvestada tingimusega, et kavandatakse vähemalt 1,2 parkimiskohta ühe korteri kohta ning üks koht külastajale iga 10 korteri kohta.

3.8 Detailplaneeringule tuleb lisada Tähe 19a krundi omaniku seisukoht planeeringu kohta. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusega.

4. Planeeringu koostamisel on vajalik detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu korraldamine.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Otsus jõustub 18. märtsil 2008. a.

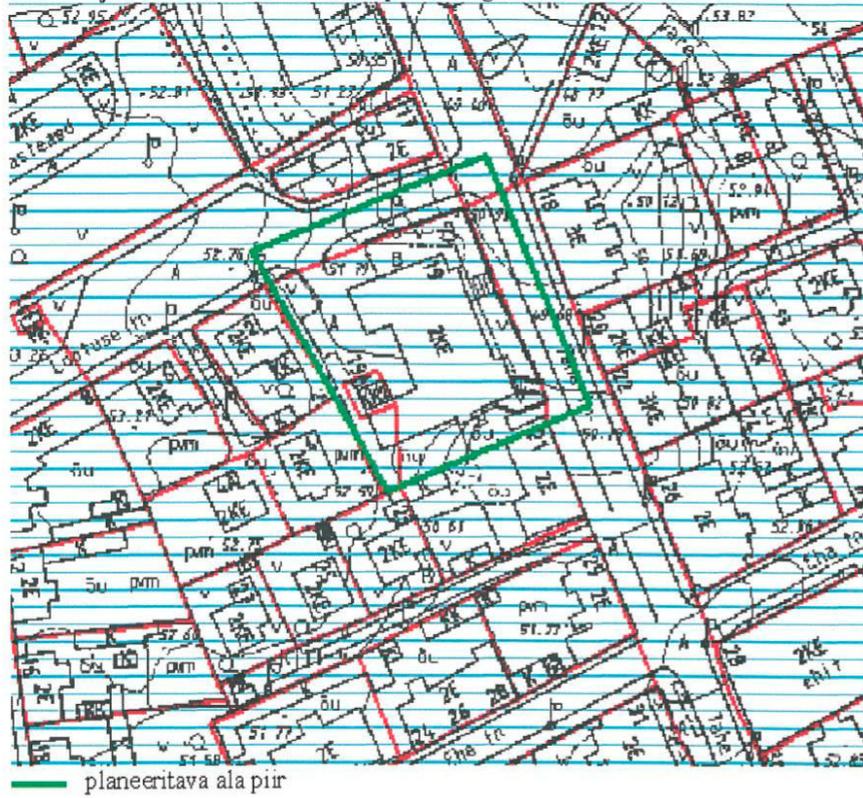


Olev Raju  
Esimees

M

Lisa  
Tartu Linnavalikogu 13. märtsi 2008. a  
otsuse nr 325 juurde

Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Skaneeritud: 13.02.13

