

Eesti Veeprojekt OÜ
Pikk 12, 51009 Tartu
veeprojekt@veeprojekt.ee
Reg. nr. 10913769
Tel 7 409 361
Faks 7 409 367

EK109137690001	17.03.2003
EP109137690001	17.03.2003
MP0068-00	29.06.2004
531MA MM002211 EEG000015	09.09.2004
ISO 9001:2001	29.06.2004

TARTU LINN

NARVA MNT 104 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - ESKIISLAHENDUS

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Rutt Sööt

Diplomi nr. LD 000193

Maastikuarhitekt-planeerija:

Pille Zimmer

Diplomi nr. BD 003252

Töö nr:

32-06

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

EEL Kiriku Tartu

Peetri Kogudus

Esindaja: Üllar Zeigo

E-kiri: yllar.zeigo@eelk.ee

Tel: 533 31858

TARTU 2008 a

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	3
1 Sissejuhatus	3
2 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel	5
3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
3.1 Arvestamisele kuuluvad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid	5
3.2 Kirjavahetus	6
4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek	7
4.1 Geodeetiline alusplaan	7
4.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
4.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	8
4.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	10
4.5 Krundi ehitusõigus	11
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	11
4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	12
4.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	13
B - KAARDID	15
<i>Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000</i>	
<i>Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	
<i>Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000</i>	
<i>Kaart 4: Põhikaart, M 1:500</i>	

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Pille Zimmer (Eesti Veeprojekt OÜ);

Rutt Sööt (Eesti Veeprojekt OÜ)

Üllar Zeigo (OÜ Kiriku Varahaldus, tellija esindaja);



Skeem 1: Narva mnt 104 krundi asend Tartu linnas

Otseselt huvitatud isiku andmed:

Tellijä: OÜ Kiriku Varahaldus / Üllar Zeigo

Address: Riia mnt 27, Tartu

E-post: yllar.zeigo@eek.ee

Tel: 5333 1858

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ

Address: Pikk 12, 51009 Tartu

Reg. Nr:10913769

Tel. 7 409361

Faks. 7 409367

Maastikuarhitekt-planeerija: Pille Zimmer (pille@veeprojekt.ee)

2 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu otsus 29. juuni 2006.a. nr 97 detailplaneeringu algatamise kohta Narva mnt 104 krundil ja lähialal. Tartu Linnavolikogu otsuse lisana on kinnitatud Narva mnt 104 krundi kinnistu detailplaneeringu lähteülesanne (töö nr LÜ-058-2006).

Detailplaneeringu eesmärgiks on lähtuvalt Tartu Linnavolikogu otsusega kinnitatud lähteülesandest jagada Narva mnt 104 krunt kaheks ja määrata ehitusõigus olemasoleva tootmishoone ümberehitamiseks korterelamuks.

Planeeritava ala pindala: ca 8500 m².

Andmed planeeritava ala krundi kohta:

- **Narva mnt 104** - omanik: EELK Tartu Peetri Kogudus; pindala: 7332 m²; maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike hoonete maa; kinnistu: nr 2310.
- Krundiga piirnev Peetri tänava maa-ala.

3 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

3.1 ARVESTAMISELE KUULUVAD KEHTESTATUD PLANEERINGUD JA MUUD DOKUMENDID

- 3.1 Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering.
- 3.2 Tartu Linnavolikogu 28. september 2006. a määrusega nr 40 kehtestatud "Tartu linna ehitusmäärus".
- 3.3 Artes Terrae poolt 2007. a augustis koostatud „Muinsuskaitse eritingimused - Peetri 33, Tartu”

- 3.4 Tartu Linnavalitsuse 25. novembri 2003. a korraldusega nr 4305 kinnitatud juhend "Detailplaneeringu koosseis ja vormistamise nõuded".

3.2 KIRJAVAHETUS

Detailplaneeringu sisuline osa on toodud põhikausta kuuluvas seletuskirjas ning kaartidel. Planeeringu kaardid ning seletuskiri moodustavad lahutamatu terviku.

Planeerimisprotsessi puudutav ametlik kirjavahetus ning muu dokumentatsioon ning kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega on toodud planeeringu teises köites - detailplaneeringu lisad.

4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG000015) poolt 2006 aasta augustis mõõdetud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr GA06060.

Geodeetilist alusplaani on aktualiseeritud OÜ Eesti Geoweb (litsents MA626, EEG000103) poolt 2008 aasta jaanuaris, töö nr GA08003.

4.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab Tartu linnas asuva Narva mnt 104 krundi ning sellega külgneva Peetri tänava maa-ala (vt kaarti nr 1) Planeeringuala suuruseks on ca 8500 m² ning Narva mnt 104 krundi pindala sellest on 7332 m².

Narva mnt 104 krundi maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks maakasutusele kitsendusi.



Foto 1 ja 2: Vaade krundile idast ja tootmishoonele lõunast (*foto autor P. Zimmer*)

Ehitusregistri andmebaasi on kantud kolm krundil asuvat hoonet: kirik (1033 m²), tootmishoone (914 m²) ja laohoone (333 m²).

Planeeringualal asub muinsuskaitsealune Peetri kirik, mille kaitsevööndi ulatus on 50 m (kaitsevööndist tulenevad kitsendused on määratletud muinsuskaitseseadusega). Kirik asub krundi keskosast ida suunas ning kaitsevöönd ulatub krundi piiridest väljapoole. Kiriku kaitsevööndi ulatus on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Peetri kirik on neogooti stiilis telliskivihoone, mille põhiplaan läheneb ruudu kujule. Idaküljel on kitsas polügonaalne apsiid, millega külgnevad käärkambrid. Läänes on tugev 4-kandiline torn sellega liituvate trepikodade jm abiruumidega. Väliskujundust ilmestavad nurgatornikesed ning pikiseinte dekoratiivsed tugipiilarid (arhitektuurimälestise kirjeldus on esitatud Kultuurimälestiste Riikliku Registri põhjal).

Planeeringualale jääb kunagine keraamikatootmishoone, mis on ehitatud algselt leerimaja-koolihoonena (1910. a). Sõja ajal hoone osaliselt hävis ja peale sõda ehitati see ümber tööstushooneks. Lisaks ehitati juurdeehitus, kus paiknes keraamikatsehhi põletusahi. Hoonele ehitati peale kolmas korrus. Planeeringualale jäävatel hoonetel puudub otsene ansambiline side. Peetri tänava poolset küljel on kunagine tootmishoone tänavalõigu kesksemaid ehitisi, tõustes esile nii oma mahtude kui arhitektuuriga. Hoone pälvib tähelepanu just tervikuna nii algse ehituse kui ka hiljem lisatud juurde- ja ümberehitusega - 1940. aastate mõõduka „stalinismi” näitena.

Planeeringuala haljastuses domineerivad kõrgekasvulised puud (nt tammed, vahtrad, kased, pärnad jmt). Valdavalt jätab kõrghaljastus kaootilise mulje. Regulaarsem on haljastus planeeringuala lõunaosas, kus Puiestee tänavaga külgnevat krundi serva ning tänavalt kirikuni viivat teerada ääristavad elupuud. Väheväärtuslike, liialt tihedalt kasvavate või haigestunud puude osas tuleb ette näha raied.

Krundi ümbritsev piire on tänavapoolsetes külgedes metall-sepisaed telliskivist postidega või puitaed. Krundisisese piirdena on kasutatud kõrget puidust planku.

4.3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringualasse jääv Peetri tänav on kahe-suunalise liiklusega. Peetri tänava maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 12,2 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,8 m ning 3 m ja sõidutee laius ca 6,4 m.

Planeeringualaga külgnev Narva mnt on kahe-suunalise liiklusega ning kolme sõidureaga. Tänavaruumi üldlaius on ca 33,2 m, sellest sõidutee osa on ca 12,5 m ning haljasribadega eraldatud kõnniteede laiused ca 2 m ja 3 m.

Puiestee tänav on samuti kahe-suunaline ning planeeringualaga külgneval lõigul kolme sõidureaga. Puiestee tänava üldlaius on ca 18,1 m, sellest sõidutee osa on ca 8,3 m ning kõnniteede laiused 4 m ja 5,8 m.

Kõik kolm nimetatud tänavat on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel.

Narva mnt-le ning Puiestee tänavale jäävad planeeringualaga vahetult külgnevatele aladele linnaliini ühistranspordi peatuste kohad (vt kaart nr 3).

Jalakäijad kasutavad liikumiseks kõnniteid. Planeeringualale jäävaid jalgteid kasutatakse valdavalt vaid kiriku lahtioleku ajal, muul ajal on krundile juurdepääsu võimaldavad väravad (Narva mnt-lt ja Puiestee tänavalt) lukustatud. Peetri tänavalt on planeeringualale tagatud ka autotranspordiga juurdepääs.

Kontaktvööndisse jäävate kruntide struktuur on küllaltki ühtlane. Hoonestusfront paikneb valdavalt tänavajoonel (kohati ka väikese tagasiastega).



Fotod 3 ja 4: Vaade Peetri tänavale ja Narva mnt suunas (*fotoide autor P.Zimmer*)

Kontaktvööndi põhjapoolsesse ossa jäävad peamiselt suurtel kruntidel paiknevad tootmishooned. Planeeringualast ida suunas asuvad aga eramute krundid, kus krundijaotus kompaktne ning hooned valdavalt kahekordsed. Ülejäänud kontaktvööndi hoonestuse moodustavad 2-4 korruselised korterelamud. Planeeringualaga külgnevad vahetult veel garaažibokside

kompleksid, kus kruntide jaotus järgib garaažibokside paiknemist. Ühiskondlikest hoonetest jäävad planeeringuala lähedusse Kroonuaia kool ja Tallinna Tehnikaülikooli Tartu Kolledž. Läheduses paikneb ka Tartu Ülikooli staadion.

Käesoleva planeeringuga tehakse **ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.**

Kehtestatud üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala põhjapoolne osa määratud tööstusettevõtete ja ladude maaks, kuid kiriku vahetus läheduses ei ole sobilik tootmistegevust arendada. Seda enam, et kontaktvööndis paiknevad valdavalt elamud, on käesoleva planeeringu kohaselt ette nähtud kunagise tootmishoone ümberehitamine kuni 20 korteriga elamuks, kus on lisaks ruumi ka äripindadele ning koguduse ruumidele.

Planeeritav kirikule jääv krunt ei rahulda koguduse ruumivajadusi, seega on funktsionaalselt otstarbekas kasutada selleks olemasolevat hoone mahtu, muutes krundi sihtotstarvet.

Eelnimetatud põhjustel **tehakse ettepanek** üldplaneeringus koostatava planeeringu krundi Pos 2 ala **maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks segahoonestusalaks (S)**. Kiriku krundi (Pos 1) maakasutuse sihtotstarvet jääb endiseks (SÜ - muu ühiskondlike hoonete maa).

4.4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringuala kruntimisel tehakse ettepanek järgnevate sihtotstarvetega kruntide moodustamiseks: 1 ühiskondlike hoonete maa krunt ning 1 korruselamu-/äri-/ühiskondlike hoonete maa krunt.

Sihtotstarvet on määratud vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 24. jaanuari 1995. a määruse nr 36 "*Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine*" alusel.

Planeeringuala kruntideks jaotamisel on lähtutud lähteülesandes sätestatud nõudest, et korterelamu krundi suurus poleks väiksem kui 2100 m² (LÜ p 4.3). Samuti põhimõttest, et nii Pos 1 kui Pos 2 territooriumile jääks parkimisala osas vajalik parkimiskohtade arv.

4.5 KRUNDI EHITUSÕIGUS

Kruntide ehitusõiguse tabel on esitatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Endise tootmishoone põhiosasse on planeeringu kohaselt ette nähtud 1. korrusele äriruumid ning 2.-3. korrusele kuni 20 korterit. Olemasoleva juurdeehituse mahus tuleb ehitusprojektiga lahendada koguduse leerisaali ning abiruumide vajadus. Muinsuskaitse eritingimustele põhinedes on planeeringus ette nähtud juurdeehituse katuseräästa kõrgus kuni 1,5 m võrra kõrgemana.

4.6 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Olemasolevate hoonestusalade sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu põhikaardil (vt kaart nr 4), samale kaardile on kantud ka likvideeritavate objektide asukohad. Täiendavaid hoonestusalasid käesoleva planeeringuga ette ei ole nähtud.

4.7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualasse jääv Peetri tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Peetri tänava maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 12,2 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,8 m ning 3 m ja sõidutee laius ca 6,4 m.

Planeeringualaga külgnev Narva mnt on kahe-suunalise liiklusega ning kolme sõidureaga. Tänavaruumi üldlaius on ca 33,2 m, sellest sõidutee osa on ca 12,5 m ning haljasribadega eraldatud kõnniteede laiused ca 2 m ja 3 m.

Puiestee tänav on samuti kahe-suunaline ning planeeringualaga külgneval lõigul kolme sõidureaga. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Puiestee tänava üldlaius on ca 18,1 m, sellest sõidutee osa on ca 8,3 m ning kõnniteede laiused 4 m ja 5,8 m.

Narva mnt-le ning Puiestee tänaval asuvad planeeringualaga vahetult külgnevatel aladel linnaliini ühistranspordi peatuste kohad.

Sõiduteede osas muutusi ei planeerita (sõidurajad ja sõiduteede laiused ei muutu). Jalakäijate liikumissuunad jäävad kõnniteede osas endiseks, kõnniteede laiused samuti. Vastavalt „Tartu linna jalgrattaliikluse arenguskeemile“ (2006) ei mõjuta jalgrattateede väljaehitamine

planeeringualaga külgneval Peetri tänava lõigul liikluskorraldust ning tänavaelementide paiknemist.

Jalakäijate juurdepääs Pos 1 krundile on Narva mnt ja Puiestee tänavalt. Peetri tänavalt on jalakäijate ja sõidukite juurdepääs nii Pos 1 ja Pos 2 kruntidele kui ka Peetri tänavale planeeritud parklasse.

Peetri tänava alalt on sõidukite juurdepääs krundile nii parem- kui vasakpöördega. Juurdepääsu asukohad ja lubatavad pöörded tänavalt on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4). Planeeritud sõidukite juurdepääsu kohal alandada äärekivi. Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta.

Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud parkimismormatiivist (EVS 843:2003) äärelinna kohta: ärimaa 1/80, ühiskondlike hoonete maa 1/100, korterelamul 1 parkimiskoht projekteeritava korteri kohta). Sellest tulenevalt on Pos 1 tarbeks planeeringuga ette nähtud 10 parkimiskohta (hoone brutopind ca 1033 m²) ja Pos 2 tarbeks kuni 33 parkimiskohta (ärimaa: suletud brutopind 613 m²; ühiskondlike hoonete maa: suletud brutopind 534 m², kuni 20 korterit).

Parkimisala jääb osaliselt mõlema moodustatava krundi (Pos 1, Pos 2) territooriumile. Juurdepääs parklasse on Peetri tänavalt. Parkimiskohtade paigutus on näidatud põhikaardil. Parkimisala katendina kasutada betoonkivi, murukivi, munakivi. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

Planeeringuga on ette nähtud täiendava avalikult kasutatava parkla rajamine Peetri tänavale, likvideeritava gaasijaotla kohale (vt kaart nr 4).

Projekteerimisel tuleb tagada ka tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja hädaväljapääsude juurde) ja lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

4.8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Planeeringuala olemasolevas haljastuses domineerivad kõrgekasvulised puud (nt tammed, vahtrad, kased, pärnad jmt). Valdavalt jätab kõrghaljastus kaootilise mulje. Regulaarsem on haljastus planeeringuala lõunaosas, kus Puiestee tänavaga külgnevat krundi serva ning tänavalt kirikuni viivat teerada ääristavad elupuud. Väheväärtuslike, liialt tihedalt kasvavate ja haigestunud puude osas on ette nähtud raied. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

Parkla ja kiriku eraldamiseks on parkla lääne- ja idaserva planeeringuga ette nähtud vabakujulise paigutusega dekoratiivsed põõsad (nt kukerpuu, tuhkpuu, kontpuu vmt) ning okaspuuvormid (nt püramiidjas elupuu vmt). Planeeringu põhikaardil näidatud planeeritava haljastuse asukoht on tinglik ning täpsem asukoht ja liigiline koosseis tuleb määrata haljastusprojektiga. Oluline on jälgida tehnovõrkude kujasid - puittaimede kaugus tehnovõrkudest peab olema vähemalt 2 m.

Kirikupoolse kõvakattega ala rekonstrueerimine haljasalaks on võimalik vaid osaliselt, kuna parkimisnormatiividest tulenevalt pole olulisel määral võimalik vähendada olemasoleva kõvakattega ala osakaalu.

Kruntide välispiirdeid säilivad olemasoleval kujul Puiestee tänava, Narva mnt ja Peetri tänavaga külgnevatel krundi servadel. Täiendavad piirdeaiad on ette nähtud Pos 1 ja Pos 2 eraldamiseks kirikust põhjapoole jääval krundipiiril. Samuti Peetri tänavale planeeritud parkla ning Pos 2 eraldamiseks ning planeeringuala lõuna- ja lääneosa eraldamiseks naaberkinnistutest. Planeeritud piirete asukohad on graafiliselt esitatud põhikaardil (vt kaart nr 4). Uued piirdeid tuleb rajada metallist ning telliskivipostidega (võttes eeskujuks olemasoleva tänavafrendiga külgneva piirde).

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.9 EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Vastavalt ekspertarvamusele „Muinsuskaitse eritingimused - Peetri 33, Tartu” tuleb kunagise tootmishoone ümberehitus läbi viia restaureerimisprintsipiide alusel, võttes aluseks 1949-1950 a lahenduse. Tänavafassaadi poolt on igasugune proportsioonide muutus ja uute avade rajamine keelatud. 1950 aasta ümberehituse järgi kujunenud homogeenne arhitektuurikeel eeldab sarnast lahendust nii põhihoone kui juurdeehituse osas: **valkjad krohvitud seinad, karniisid ning dekoorielemendid**. Hoone fassaad tuleb korrastada restarureerimisprintsipiidel.

Avatäidetena on lubatud kasutada üksnes puitu. Olemasolevad aknad ning ukSED tuleb restaureerida. Avatäited, mida ei ole võimalik restaureerida, tuleb asendada uutega. Uued avatäited peavad olema valmistatud olemasolevate uste ning akende eeskujul järgides.

Sisearhitektuuri osas on tingimuseks kapitaalseinte kui ehitise olulise strukturaalse ja konstruktiivse osa säilitamine. Nõutav on jätta alles ka

trepikojad, restaureerida need 1950. a vormis koos trepiastmete ja piiretega.

Rekonstrueeritava juurdeehituse katuseräästa kõrgust on planeeringu kohaselt lubatud tõsta kuni 1,5 m võrra - samale kõrgusele põhihoone teise ja kolmanda korruse vahelise ehiskarniisiga. Nimetatud hooneosa jääb endiselt kahekorruseliseks, kuid kuna esimene korrus on kõrgema laega saal, siis osutub paratamatult vajalikuks teise korruse väljaehitamisel hoone räästa kõrguse tõstmine.

Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

Ehitistele esitatavate arhitektuurinõuete tabel on näidatud põhikaardil (vt kaart nr 4).

B - Kaardid

Kaart 1: Situatsiooniskeem M 1:10 000

Kaart 2: Olemasolev olukord, M 1:500

Kaart 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000

Kaart 4: Põhikaart, M 1:500