



Kitsas 6 krundi ja lähiümbruse DETAILPLANEERING

Tellijaja:

AS Kaseväli & CO
Kitsas 6 omaniku esindaja

Projekteerija:

PLANEERING OÜ

arhitekt

Jüri Siim

tel. 427 839, Kuperjanovi 16, Tartu
registri nr. 10512632

inseneriosad- AS KOMMUNAALPROJEKT
Õpetaja 9a, Tartu

Tartu, 2002

PLANEERINGU KOOSSEIS

I.	SELETUSKIRI	lk. 2-7
	Kooskõlastuste kokkuvõte	lk. 8
II.	JOONISED	lk. 9-15
	1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
	2. Tugiplaan	M 1:500
	3. Põhijoonis	M 1:500
	4. Krundijaotusplaan	M 1:500
	5. Tehnovõrgud	M 1:500
	6. Liikluskeem	

SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus.

Planeeritav ala, pinnaga **0,9 ha**, asub Tartus Kitsas ja Vanemuise tänavate vahel. Detailplaneerimise algataja, krundi valdaja esindaja AS Kaseväli & KO, sooviks on anda krundile Kitsas 6 ehitusõigus ca 200-kohalise hotellikompleksi rajamiseks ning muuta kehtiva detailplaneeringuga (Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsas tänavatega piirneva ala DP; 1997. a., Arhitektibüroo Siim & Põllumaa) määratud hoonestuse kõrguseid ning lubatud korruselisust.

2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.

Planeeringu koostamisel on aluseks:

1. Tartu Linnavalitsuse 20.06.1999.a. korraldusega nr. 2092 kinnitatud detailplaneerimise lähteülesanne (töö nr. LÜ-31-99)
2. Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsas tänavatega piirneva ala DP; 1997. a., Arhitektibüroo Siim & Põllumaa
3. Tartu LV Maakorralduse osakonna 03.09.99 kiri nr 675/15 krundiomanike ja maakasutuse kohta

3. Olemasolev olukord.

3.1. Kehtiv maakasutus (vt. Tartu LV Maakorralduse osakonna 03.09.99 kiri nr 675/15).

Planeeringualal asub 4 maakasutust-krunti, millede piirid on korrastamata ning ei ole siiani viidud vastavusse kehtiva detailplaneeringuga.

	<i>maakasutuse sihtotstarve</i>	<i>suurus</i>	<i>omanik</i>
Kitsas 6	ühiskondlike hoonete maa	1094 m²	Mart Avarmaa
Haljasala	üldmaa	2682 m²	
W. Struve 4a	tootmishoonete maa	403 m²	Ateland OÜ
parkla	transpordimaa	2664 m²	

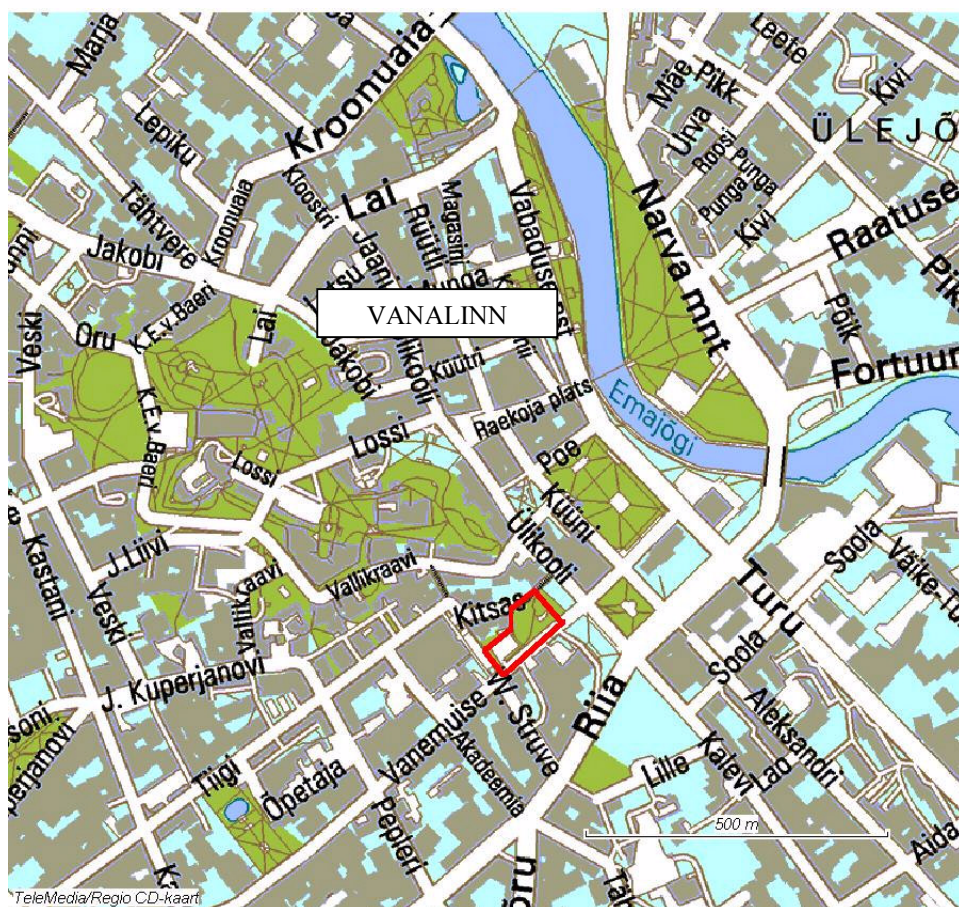
3.2. Olemasolev olukord ja hoonestus (joonis 2).

Planeeringualal puudub hoonestus, rajatistest tuleb märkida 46-kohalist asfaltkattega parklat pääsuga Vanemuise tänavalt ning muruplatsi all asuvat veemahutit, mille veepidavuses ning kasutatavuses tuleb tõsiselt kahelda. Planeeringuala idapoolses osas on moodustunud haljasala terrasside ning suurte lehtpuugruppidega. Vanemuise tänava poolt piirneb ala massiivse kuni 5-meetri kõrguse maakivimüüri mis on kohati lagunemisohus ja kahjustatud pealkasvava võsa poolt. Väga hästi on heakorrastatud viimastel aastatel Kitsas tänav koos nõlvast alla viivate treppidega. Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis ja arheoloogilises kaitsevööndis.

3.3. Planeeritava ala olemasolevad funktsionaalsed seosed linnaga.

Planeeritav ala asub Tartu kesklinnas. Lähiehitistes on Tartu Ülikooli raamatukogu, Vanemuise Teater, Kontserdimaja, Kirjanike Liidu maja, pangad,

Postimaja, eluhooned ja teised keskusalal asuvad ehitised. Lähimad bussiliinid ja peatused asuvad Riia tänaval. Planeeringuala asub linnapildis olulisel kohal – omades kaugvaateid Emajõe (asub ca 300 m kaugusel kirdes) poolt.



4. Detailplaneeringu lahendus (joonis 3).

4.1. Planeeringu linnaehituslik põhjendus.

Varemkoostatud detailplaneeringuga on määratud Kitsas 6 hoonestuse kõrguseks max 4 korrust ja rajatav 5-tasandiline parkimishoone parkimisplatsi asemele kuni 8 m praegusest tasapinnast kõrgemale.

Planeeringu korrektuuri tellija, Kitsas 6 omaniku soovil on otsitud võimalusi ja tehtud ettepanek majanduslikult otstarbeka ja asukoha eeliseid maksimaalselt ära kasutava hotellikompleksi ning parkimishoone rajamiseks. Vastupidiselt omaniku esialgsele soovile rajada 10-16-korruselise kõrghoone mis muutuks linna üheks dominandiks, on planeeringu koostaja arvestuste ja ettepanekute kohaselt määratud hoone maksimaalseks kõrguseks lähinaabruses asuva Vanemuise teatrihoone lavatorni kõrgus – **83.00** abs. m. Võttes hoone 0.00 = 56.50, on võimalik rajada 8-korruseline hotell. Ülemistelt korrustelt avaneks vaade linnale üle haljasalal asuvate pargipuude. Arvestades ehitusgeoloogilisi tingimusi ning vajadust luua hotellile juurdepääs Vanemuise tänavalt, on soovitatav parkimishoone rajada parklatasapinnast allapoole. Olulise momendina on säilinud võimalus rajada

jalakäijate sild üle Vanemuise tänava, lisandunud on omanikevahelise kokkuleppe alusel Vanemuise Kontserdimaja ning hotellikompleksi ühendusgalerii.

4.2. Krundijaotusplaan, kruntide sihtotstarbed (joonis 4).

detailplaneeringuga on ümberkorraldatud olemasolevaid krunte ja moodustatud etteantud ala piires järgmised krundid:

<i>krundi aadress</i>	<i>krundi suurus</i>	<i>maakasutuse sihtotstarve, rajatis</i>	
Kitsas 4	2449 m²	sotsiaalmaa	park
Kitsas 6 / Vanemuise 13	1497 m²	ärimaa	hotell
Vanemuise 11	96 m²	tootmismaa	trafoalajaam
Vanemuise 15	2594 m²	transpordimaa	parkimishoone
Kitsas tänav	288 m²	transpordimaa	juurdepääsutee

Kitsas 6 krundi suurendamine (W. Struve 4a krundiga liitumisel) on vajalik kasutusfunktsioonide ühendamise ning ehitusala otstarbekama paigutuse ja juurdepääsude korraldamise tõttu. Moodustatud on uus krunt trafoalajaama rajamiseks.

4.3. Kruntide ehitusõigus. Arhitektuursed nõuded (joonis 3)

Planeering annab võimaluse rajada hoonestus Kitsas 6 / Vanemuise 13 ning Vanemuise 11 ja 15 kruntidele. Kitsas 4 krunt jääb pargialaks.

Vanemuise 11 krundile rajatav trafoalajaam teha nõlvasisene, katta pealt betoonkivisillutise või/ja murukamaraga kooskõlastatult Kitsas 4 ja 6 projektlahendustega, alajaama fassaad sulandada maakivimüüritisse minimaalselt vajalike terasustega.

Vanemuise 15 parkimishoone rajada põhiosas 3-5 korrust maa-alusena, monoliit-betoonkonstruktsioonis, mahutavusega 150- 270 sõiduautot. Raamatukogu poolne osa koos sissesõidu ning evakuatsioonikäiguga on ette nähtud maapealsena. Vajadusel on võimalik maa-aluse parkimismaja ühendamine maa-aluse käiguga hotelliga. Hoone peab olema *tulepüsiv TP1*.

Kitsas 6 / Vanemuise 13 krundile on kavas rajada ca 100- toaline hotell. Eesmärgiga luua normaalne asend rajatavale hoonele, on muudetud ja liidetud omanike kokkuleppel kaks kõrvutiasetsevat krunti. Hotelli kõrgem hoonemaht peab asetsema Vanemuise teatri- ja kontsertsaali monumentaalse mahuga ühel ehitusjoonel, sellega saab hotelli sissepääsu paremini nähtavaks ning tekivad paremad võimalused ühendusgalerii rajamiseks hotellikompleksi ning Vanemuise kontsertsaali vahel. Hotellikompleksi kuni 70% ehitusaluse pinna (ca 990 m²) korruselisus on lubatud kuni 3 korrust, kuni 700 m² korruse brutopinnaga hooneosa kõrguseks on lubatud 8 korrust (st. **max 83.00 abs.km.**). Lubatav on suveaia (vabaõhuterrass pääsuga hotelli restoranist või baarist) planeerimine Kitsas 4 pargialale. Välisviimistluseks kasutada betooni, kivi, polümeerkrohvi, klaasi ja metalli.

Hoone peab olema *tulepüsiv TP1*.

Krundivaldajatel korraldada parima arhitektuurse ja linnaehitusliku lahenduse ja projekteerija(te) leidmiseks eelnevalt arhitektuurivõistlus, kas avalik või kutsutud osalejatega.

5. Liikluskorraldus, parkimine (joonis 3 ja 6).

Parkimisala: 1. etapis laiendada ja organiseerida ümber, mahutavuseks ca 60 sõiduauto. Pääs parklasse/parkimishoonesse Vanemuise tänavalt jääb samale kohale, kusjuures arvestada tuleb sõiduautode ja turismibusside ettesõiduga Kitsas 6 krundile planeeritud hotellile. Parkimishoone rajada maa-alusena, kusjuures parkimispinnad on ka katusel. Parkimishoone kirdeosa katus-pind projekteerida 56.50. Planeeringuga loodud liiklusalala annab võimaluse teiseks väljapääsuks Kitsas tänavale.

Vajalikud teeninduspääsud hotellile ning vajadusel pääs hoone mahus rajatavasse parklasse lahendada Kitsas tänava poolsest küljest, juurdesõiduga Vanemuise tänava poolt. Tagada 1 turismibussi, 2 invaauto ning 8 sõiduauto ettesõit hotellile ning parkimine Kitsas 6 krundil. Projekteerimise käigus kaaluda parkimiskohtade arvu suurendamist Kitsas 6 krundil osaliselt hoone mahus (kokku ca 20). Vastavalt Majandusministri 13. novembri 1998. a määrusele nr 37 "Majutustevõtetele esitatavad kohustuslikud nõuded" peab hotelli teenindamiseks olema parkimiskohti 25% tubade arvust, asukohaga 100m raadiuses hotellist. Hotellile nõuetekohase küllastajate parklakohtade tagamiseks on tingimus, et hoone kasutusloa väljastamisel on rajatud hotelli teenindav, 20-30 kohaline reserveeritav parkla Vanemuise 21a krundil.

Vanemuise tänavat ületava jalakäijate ühendusgalerii ning jalakäijate silla alt peab jääma puhast sõidutee ava kõrgust min. 4,20 m.

Kitsas tänava algusosa kuni Kitsas 6 krundini on jalakäijate tänav.

6. Haljastus, heakord (joonis 2).

Teed ja platsid katta betoonkivi- või asfaltkattega. Piirete paigaldamine krundi piiridele ei ole lubatud, väljaarvatud ohutuspiire tugimüürile piki Vanemuise tänavat kõnnitee äärde. Tagada müüripealne kõnnitee W. Struve tänava poolt piki müüripealset läbi pargi Kitsas tänavale. Koostada Kitsas 4 pargikujundus-projekt ning näha ette heakorratööd ja puhastamine moodustuvast võsast.

Samaaegselt hotelli rajamisega on kohustatud Kitsas 6 krundi omanik välja ehitama Vanemuise 15 parkla laienduse, vajalikud juurdepääsuteed ning kõnnitee piki müüripealset. Kitsas 6 ja 8 vahele jääva liiklusmaa ehitamise ja hoolduse kohustus on Kitsas 6 krundi omanikul.

7. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeeritud hooned ei ole keskkonnaohtlikud. Hoone kütmiseks kasutatakse tsentraalkütet. Tänavate sadeveed on kanaliseeritud ja rajatavate parkimisplatside sadeveed juhtida läbi muda-õlipüüniste ühisvoolsesse kanalisatsiooni. Köögi reoveed peavad läbima rasvapüüduuri.

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise kohad tuleb lahendada projektiga krundi piires, äravedu korraldada vastavat litsentsi omava firma poolt.

8. Insenerivõrgud (joonis 5).

Tehnovõrkude paigutuse aluseks on varasema detailplaneeringuga määratud trasside asukohad, vastavalt muutunud sihtotstarbele on arvestatud uute koormuste

ja ühenduskohtadega. Planeeritud hotellis on arvutuslik kohtade arv 200 ja töötajate arv ca 50 inimest.

SADEVETE KANALISEERIMINE.

Sadevete kanaliseeritav kogus suureneb planeeritud ehitustegevuse tõttu. Kõvakattega ala suureneb ca 1400 m² võrra. Arvutuslik kanaliseeritav pind on 4300 m². olemasoleva parkla sadevete ärajuhtimiseks on vaja rajada parkla kogujatorustik parkla kirdepoolses osas. Rajatava hotelli sademe- ja reoveed juhitakse Vanemuise tänava ühisvoolsesse kanalisatsiooni.

Parklate sadeveed tuleb puhastada krundile rajatavate liiva- õlipüüdjatega.

OLMEVETE KANALISEERIMINE.

Kitsas 6 hotelli reoveed juhitakse Vanemuise tänava kanalisatsiooni. Planeeritud olmereovete kogus on $Q = 68,3$ m³/d.

VEEVARUSTUS.

Seoses planeeritud maa-aluse parkimishoonega tuleb ümber tõsta ettejääv veetoru W. Struve tänavale. Planeeritud hotellile rajada veesisestused Vanemuise ja Kitsas tänavalt. Arvutuslik veevajadus on 4,5 m³/ h, tuletõrjevee tagamiseks veevajadus vähemalt 15 l/ sek. Kitsas 6 / Vanemuise 13 krundil tagada tuletõrjevee maa-aluse hoidla ümbertõstmise või uue rajamine ligipääsuga parkla krundilt (vt. joonis 3).

SOOJAVARUSTUS.

Hotelli kütmine projekteerida tsentraalkütte baasil. Kitsas 6 hoone ühendus kaugkütte trassiga teha Vanemuise tänavale. Planeeritud soojavajadus on 850 kW.

ELEKTRIVARUSTUS, VÄLISVALGUSTUS.

Detailplaneeringu alale tuleb ehitada alajaam võimsusega 630 kVA Vanemuise tänava äärde nõlva sisse. Alajaama toide võtta sisselõikena Vanemuise tänaval paiknevast Akadeemia-Vanemuise alajaamade vahelisest kõrgepingekaablist. Teine toide tuleb ühendada "Emajõekeskuse" alajaamaga.

Seoses parkla rekonstrueerimisega ning Kitsas 6 hoonestamisega rajada uus tänavavalgustus. Pargi korrastamise käigus paigaldada ka pargivalgustus. Tänavavalgustuse jaotusvõrk paigaldada maa-aluste kaablitega piki kõnniteid, juhtimiskilp paigaldada trafoalajaama juurde.

SIDEVARUSTUS.

Kitsas 6 sideühendus teha Vanemuise tänaval asuvast maa-alusest sideliinist.

GAASIVARUSTUS.

Planeeritavale alale ei ole gaasivarustust ette nähtud.

9. Nõuded projekteerimisele planeeringualal.

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostatavatele ehituslikele projektidele. Kohalik omavalitsus võib anda välja kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Ehitusprojekti koosseis vastavalt Eestis kehtivatele normdokumentidele ja kooskõlas "Ehitusloa taotlemisel ehitusprojektile esitatavate nõuetega" (18. 02. 1997 VV määrus nr. 41).

Projektile (2 eksemplari asendiplaanile) võtta nõutavad kooskõlastused: krundi omanikult (kaasomanikelt), Tartumaa Päästeametilt, Tartu Tervisekaitsetalituselt, Muinsuskaitseinspektsiooni Tartu maakonna inspektorilt, tehnovõrkude valdajatelt. Projekt esitada kooskõlastamiseks ja ehitusloa taotlemiseks Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakonnale.

KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

1. Tartu LV maakorralduse osakond, juhataja asetäitja- peageodeet Ain Marjamägi /allkiri/ 03.11.99 Mõõdistused esitatud, olemasolevad krundipiirid kontrollitud
leht 2, tugiplaan
2. KOOSKÕLASTATUD vaneminspektor T. Arr /allkiri/ Tartu Tervisekaitsetalitus
11. aprill 2002
leht 3, põhijoonis
3. Tartumaa Päästeteenistus peainspektor Pjotr Vorobjov /allkiri/ 15.04.2002
leht 3, põhijoonis
4. Tartu LV arhitektuuri ja ehituse osakond juhataja linnaarhitekt Raivo Mändmaa /allkiri/ 15.04.2002
leht 3, põhijoonis
5. KOOSKÕLASTATUD 27. okt. 1999.a. Urmas Ivask /allkiri/ Tartu LV
linnamajanduse osakonna juhataja , pr. Nr. 37, 29.09.99.a.
joonis 5, tehnoõrgud
6. Kooskõlastatud nr. 1357 Aktsiaselts "Tartu Gaas" 28. 09. 1999. a. peainsener /allkiri/
joonis 5, tehnoõrgud
7. Kooskõlastatud 28. 09. 99. a. nr. 259 AS Eesti Telefon Televõrkudega tingimustel: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt /allkiri/
joonis 5, tehnoõrgud
8. Kooskõlastatud Tartu linna elektrivõrguga tingimustel: tööprojektid täiendavalt kooskõlastada /allkiri/ Tartu linna elektrivõrgu juhataja 25. 10. 1999. a. nr. 292
joonis 5, tehnoõrgud

JOONISED