

Lossi tn 11 krundi detailplaneering

Tartu linn

Seotud kultuurimälestised: Tartu vanalinna muinsuskaitseala registri numbriga 27006



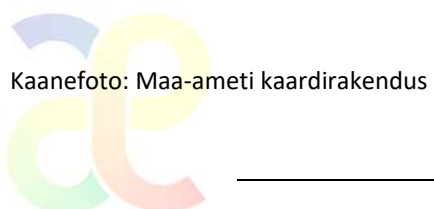
Töö nr: 1791DP1

Muinsuskaitse tegevusluba EMU000164

Tellija: Peipsi Aiand OÜ

Projekti juht, koostaja: Mart Hiob, PhD

Maastikuarhitekt, koostaja: Gerly Toomeoja



Kaanefoto: Maa-ameti kaardirakendus

Sisukord

1.	Üldosa ja analüüs	5
1.1.	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk.....	5
1.2.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	5
1.3.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	5
1.4.	Geodeetiline alusplaan	5
1.5.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	6
2.	Planeeringulahendus.....	6
2.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine	6
2.2.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine..	7
2.2.1.	Juurdepääs avalikule teele	7
2.2.2.	Veevõrk.....	7
2.2.3.	Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine.....	7
2.2.4.	Küttevõrk	7
2.2.5.	Elektrivõrk.....	7
2.2.6.	Sidevõrk	7
2.2.7.	Välisvalgustus	7
2.3.	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine.....	7
2.4.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	8
2.5.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine	8
2.6.	Kujade määramine	8
2.7.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	8
2.8.	Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	9
2.9.	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	9
2.10.	Planeeringu rakendumine	9
3.	Koostöö	10
4.	Graafiline osa (<i>digitaalselt esitatud eraldi failidena</i>)	10





1. Üldosa ja analüüs

1.1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Tartu Linnavalitsuse 27.03.2018 korraldusega nr 294. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi segahoonestusele ehitusõiguse määramiseks.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Planeeringuala asub Tartu kesklinnas, Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ning Tartu arheoloogilise miljöopiirkonna alal, Lossi tänava ääres. Lossi tn 11 krundi suurus on 1098 m² ning katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Lossi tn 11 krunt asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (registri nr 27006). Üksikmälestised jäävad krundist kaugemale kui 50 m. Muinsuskaitsealal asjaolud on välja selgitatud 2017.-18. a koostatud Lossi tn 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimustes (AB Artes Terrae OÜ, koostanud Mart Hiob, töö nr 17100ET1) eesmärgiga tagada, et Lossi tn 11 krundil teostatavad muudatused ei kahjustaks Tartu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruses toodud eesmärke.

Lossi tn 11 krunt on 2018. a kevade seisuga hoonestamata, krundil olnud hoone lammutati 2017. a lõpus. Säilinud on lammutatud hoone vundament ja keldrikorruse seinad. Krundil asunud maja oli erinevalt naaberhoonetest tänavajoonest eemal. Kõrghaljastusest on krundil kask Lossi tänava poolses otsas. Krundi ajaloo kohta saab täpsemalt lugeda koostatud muinsuskaitse eritingimustest. Asudes Toomemäe kallakul, on Lossi tänav märgatava kaldega (langusega alguse ehk Raekoja suunas), Lossi tn 11 krunt ise asub numbriliselt aga kohati üle 3 m allpool kõrvalolevast Lossi tn 15 kinnistust, st kahe krundi vahele tekib järsk nõlv.

Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Toetavate otstarvetena on muu hulgas lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus-, lasteasutuste hoone maa. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

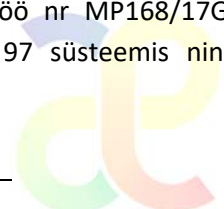
1.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Lossi tn 11 krunt asub Tartu vanalinnas Lossi tänava ääres. Krundi vahetuteks naabriteks on Tartu ülikooli 3-4-korruselised õppehooned aadressil Jakobi tn 2 // Lossi tn 3 // Ülikooli tn 16, 2-4-korruselise H. Elleri nimeline muusikakool aadressil Lossi tn 15 ning elu- ja 2-korruselise ärihoone aadressiga Lossi tn 9. Lossi tänava hooned asuvad ühel ehitusjoonel piki tänavat.

Asudes Tartu vanalinnas jääb planeeringuala lähedusse nii Raekoja plats, Tartu ülikooli peahoone, kaarsild, Tartu bussijaam kui mitmed erinevad bürood, poed ja toitlustusasutused, sh suuremad neist asuvad Riia tänava, Vabaduse puistee ja Turu tänava ristimikul (Tartu kaubamaja, Kvartali keskus ning Tasku keskus). Suurematest haljasaladest ja parkidest asuvad planeeringu vahetus läheduses nii Pirogovi plats kui Toomemägi. Lähimad bussipeatused asuvad kaubamaja ja Kvartali keskuse juures Riia tänaval ning Vabaduse puisteele.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Geodeetilise alusplaani mõõdistas Mäger Poegadega OÜ detsembris 2017 (töö nr MP168/17G) täpsusastmega 1:500. Geodeetilise alusplaani koordinaadid on antud L-Est 97 süsteemis ning kõrgused Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000).



1.5. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavalitsuse 27.03.2018 korraldus nr 294.

Arvestamisele kuuluvad täiendavad planeeringud ja dokumendid:

- Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a määrusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneering;
- Lossi tn 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused. AB Artes Terrae OÜ, koostanud Mart Hiob. Töö nr 17100ET1. Tartu, 2018;
- Tartu Linnavolikogu 8. juuli 2010. a otsusega nr 93 kehtestatud Lossi tn 11a, 15, 15a krundi detailplaneering.

2. Planeeringulahendus

2.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonestusala piiritlemine ja ehitusõiguse määramine

Lossi tn 11 katastriüksus säilib olemasolevates piirides.

Planeeritud krundi piirid, krundi ehitusõigus, hoonestusalad ja hoonete suurimad lubatud kõrgused on esitatud planeeringu *Põhijoonisel* (joonis 4). Hoonestusalad on määratud kahe eraldatud alana – Lossi tänava äärde ja Toomemäe pargi poole. Tänavääärse hoone võib kõrvalasuva Lossi tn 15 krundi omaniku kirjalikul nõusolekul ehitada vähesel määral ka Lossi tn 15 krundile vastavalt *Põhijoonisel* näidatud ulatusele.

Krundi planeeritud suurim lubatud ehitisealune pind on 550 m². Täisehituse osakaalu 50% aluseks on naaberkruntide olemasolev ja kavandatav täisehitus. Lossi tn 9 krundil on alusplaani andmetel põhihoone 178,48 m² ning ehitusloa saanud kuuri projektis on kuuri ehitisealuseks pinnaks 79,2 m². Lossi tn 9 krundi pindala on 515 m² ja alusplaani ning kuuri projekti järgi oleks täisehituseks 50,0%. Lossi tn 15 krundil on olemasolev hoone ehitiseregistri andmetel 1921 m², lisaks on krundile kavandatud väliauditoorium 248,4 m², mida aga ei saa hooneks lugeda. Lossi tn 15 krundi suurusega 3782 m² praeguseks täisehituse osakaaluks (ilma väliauditooriumita) on 50,7%.

Ehitusalune pind sisaldab hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal.

Krundile kavandatud hooned on kavas kasutusele võtta 75% ulatuses elamuna ning 25% ulatuses äripindade või ühiskondlike pindadena. Elamu ossa on lubatud nii korterid kui ka ühiselamu kõrvalasuva H. Elleri nimelise muusikakooli õpilastele. Võimalikud äripinnad on kavandatud eelkõige tänavääärse hoone esimesele korrusele.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 2.06.2015. a määrusele nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu on planeeritud hoonete ehitise kasutamise lubatud otstarbed 11220 kolme või enama korteriga elamud, 12130 toitlustushooned, 12300 kaubandus- ja teenindushooned ning 12630 haridus- ja teadushooned.

Lossi tn 11 krundile planeeritud kahele hoonele on vastavalt muinsuskaitse eritingimustele määratud kummalegi eraldi suurim harja- ja räästakõrgus, mis on antud *Põhijoonisel*.



2.2. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.2.1. Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs krundile on kavandatud Lossi tänavalt. Lubatud on ka jalgsi ühendus Toomemäe pargi, Professorite allee poolt.

2.2.2. Veevõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.3. Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.4. Küttevõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.5. Elektrivõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.6. Sidevõrk

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.2.7. Välisvalgustus

Esitatakse planeeringu edasises etapis.

2.3. Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Lossi tn 11 krundi puhul on tegemist Tartu vanalinnas, nii Lossi tänavalt kui ka Toomemäelt hästi vaadeldava krundiga, millest tulenevalt tuleb krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. 2018. a kevadel korraldati planeeritud hoonestusalal arheoloogilised uuringud, et uuringute tulemusi oleks võimalik kasutada arhitektuursete ideelahenduse väljatöötamisel.

Uute hoonete maht tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega. Hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata fassaadide teket, järgida tuleb muinsuskaitsealale omast hooneosade rütmi ja liigendust. Lubatud maapealsete korruste arv on kuni 3, maa-aluste korruste arv kuni 2. Esindusfassaadide kujundamisel tuleb arvestada nii Lossi kui Toomemäe poolse küljega.

Uute hoonete viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale kohaseid looduslikke materjale – puit (kuid mitte lauslaudvoodrina), tellis, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaad, krohv ja betoon, katusekate valtsplekist või savi- või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist. Keelatud on plastist viimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid. Avatäidetena lubatud vaid puitraamid aknad ja puitvälisused.

Lossi tänava äärde planeeritud väiksemamahuline hoone peab järgima ajaloolist ehitusjoont. Tänaväärne hoone on vajalik püstitada traditsioonilise ehitusviisi eeskujul püstise proportsiooniga akendega ja eelistatult kaldkatusega. Hoone peab sobituma ümbruskonda. Vähemalt esimesele

korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud funktsioon (äri- või ühiskondlik funktsioon). Hoonele kavandada tänavale avanev välisuks ja (vaate)aknad.

Toomemäe pargi poolsele hoonele on määratud kohustuslik ehitusjoon samale joonele Lossi tn 15 krundil asuva muusikakooli juurdeehituse vastava küljega.

2.4. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Sõidukiga juurdepääs krundile on planeeritud Lossi tänava poolt. Jalgsi on soovitatav rajada lisaks Lossi tänavalt juurdepääsule ka jalgvärv Professorite allee ehk Toomemäe pargi poole. Juurdepääsude ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb aluseks võtta Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Juhul kui Lossi tn 11 hooneid hakatakse kasutama Lossi tn 15 krundil asuva H. Elleri nimelise muusikakooli kompleksi osana, on krundi teenindamine võimalik ka Lossi 15 krundilt ning eraldi juurdepääsu tee ning parkimiskohtade rajamine ei pruugi olla vajalik.

Sissesõidutee Lossi tänavalt on määratud nii, et nii Lossi tn 11 kui ka naaberkrunt Lossi tn 9 saavad juurdepääsu vajadusel kasutada teineteisest sõltumatult. Selleks tuleb seada vastastikku vajalikud servituudid.

Parkimine tuleb paigutada põhjapoolse hoonestusmahu soklikorrusele, mõni koht on lubatud vajadusel paigutada ka krundile väljapoole hooneid. *Põhijoonisel* on näidatud 7 parkimiskohta, täpne parkimiskohtade arv selgub projekteerimisel. Põhjusel, et krunt asub kesklinnas, ei ole sõidukite parkimiskohtade rajamine kohustuslik, sest põhiosa liiklusvajadusest saab rahuldada jalgsi või jalgrattaga. Sõidukite parkimiskohtade arv sõltub nii võimalike korterite arvust kui ka hoone ehitaja eelistusest.

Jalgratate parkimiskohtade projekteerimisel tuleb arvestada minimaalselt üks jalgratta parkimiskoht korteri kohta, muul juhul üks jalgratta parkimiskoht keskmiselt iga 150 m² suletud brutopinna kohta. Arvestades hoone kasutusfunktsioonide toimimise (ühe)aegsust, tuleb projekteerimisel leida summaarne parkimiskohtade vajadus.

Kõik jalgratta parkimiskohad, mille võib katustada, peavad võimaldama raamist lukustamist. Jalgratate osalise parkimise võib lahendada hoone mahus esimesel korrusel. Samuti tuleb tagada jalgratate, lastekärude jms hoiuvõimalus siseruumis.

2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringujärgselt tuleb hoonetest ja teedest vabad pinnad haljastada ja kujundada kvaliteetseks väliruumiks.

Olemasolevate keldrimüüride (osaline) lammutamine tuleb teostada pärast projekteerimist, et säiliks võimalus müüri osi maastikulahendusse lõimida. Keldrimüüride lammutamisega peab kaasnema arheoloogiline järelevalve.

2.6. Kujade määramine

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 §22. Kui ehitatavate hoonete vaheline kaugus on alla 8 m, peab vastav sein osa vastama tuletõkke sein nõuetele.

2.7. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Projekteerimisel tuleb tagada:

- välialade valgustatus;

- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, kõnniteed;
- üldkasutatavate alade korrashoid.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusele sissepääsu piiramine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed.

2.8. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega objektidelt krundil kogunev sademevesi tuleb juhtida sademeveekanaliseerimisele. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte.

2.9. Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Servituudi seadmise vajadus esineb juurdepääsutee osas Lossi tänavalt. Lossi tn 9 ja 11 omavaheline piir kulgeb selliselt, et kummagi krundi juurdepääsutee asub osaliselt naaberkrundil. Kummalegi krundile sõltumatult kasutatava juurdepääsutee võimaldamiseks tuleb sõlmida servituudilepingud.

2.10. Planeeringu rakendumine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike sademeveekanaliseerimise, juurdepääsuteede ja sellega seotud rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse, väikevormide jms väljaehitamise kohustus on krundi valdajal. Tehnovõrguliinide ja tehnorajatiste väljaehitamine toimub võrgu valdaja ja maaomaniku kokkuleppel.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

Krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.



3. Koostöö

Esitatakse planeeringu edasistes etappides.

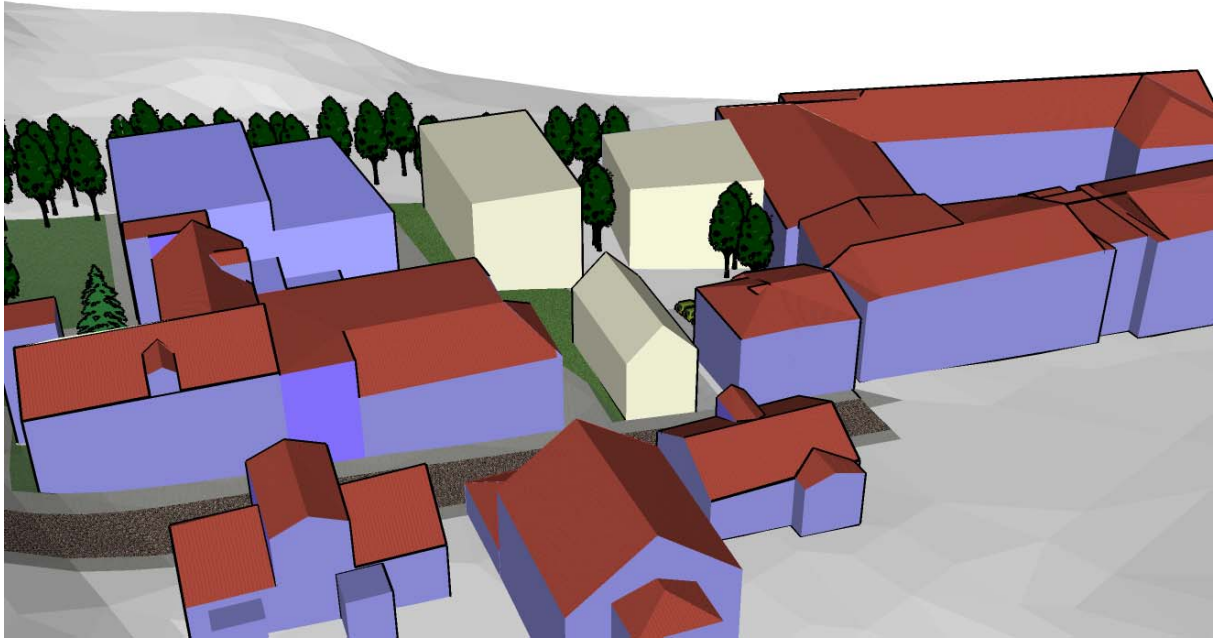
Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon / tehnovõrgu valdaja	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastaja
1			
2			
3			
4			

4. Graafiline osa (*digitaalselt esitatud eraldi failidena*)

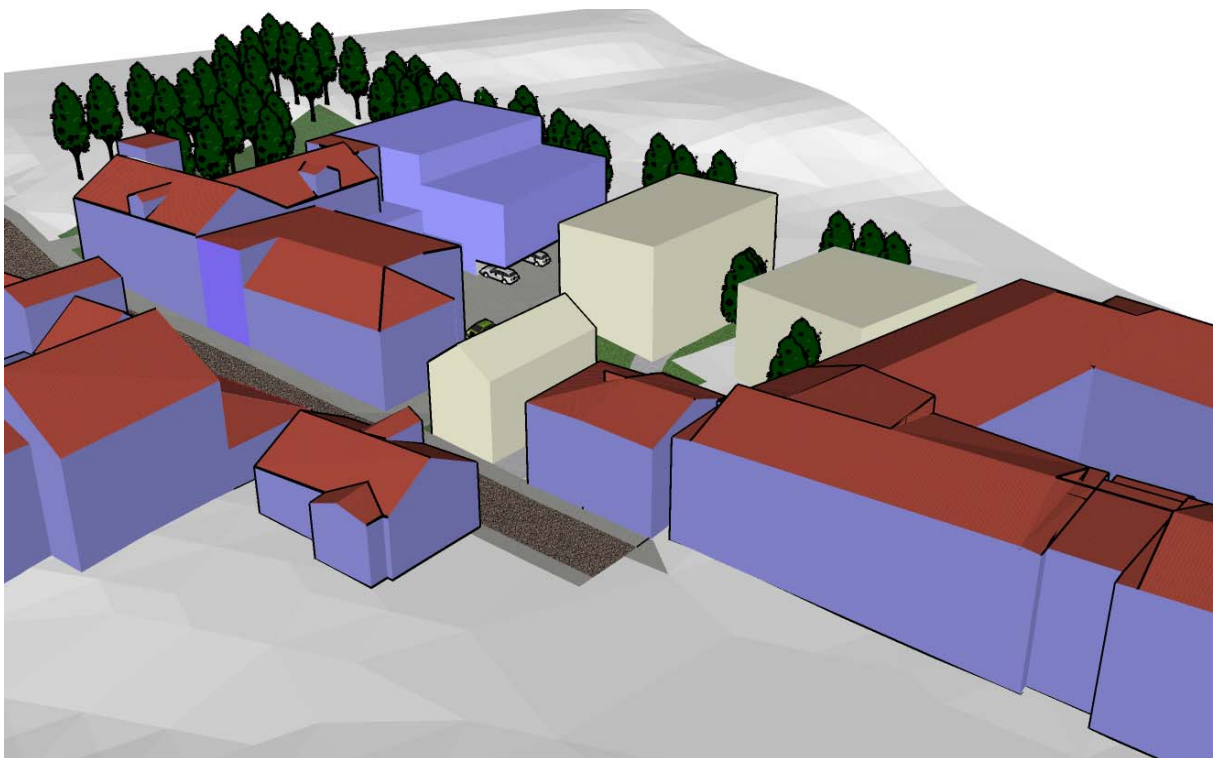
1. Asendiskeem	M 1:5000
2. Olemasolev olukord	M 1:500
3. Funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	M 1:2000
4. Põhijoonis	M 1:500
5. Tehnovõrgud	M 1:500
6. Kolmemõõtmeline visualiseering	



Joonis 6. Kolmemõõtmelised illustratsioonid. Autor Elvi Liiv.



Vaade edelast.



Vaade kagust.