

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

PUIESTEE 51,55 KINNISTU DETAILPLANEERING

1. KÖIDE - ESKIISLAHENDUS

Juhataja:

Toomas Kooskora

Projektijuht:

Pille Zimmer

Diplomi nr. BD 003252

Maastikuarhitekt-planeerija:

Pille Zimmer

Töö nr:

20-06

Planeeringu algatamisest
huvitatud isik:

EEL Kiriku Tartu

Peetri Kogudus

Esindaja: Üllar Zeigo

E-kiri: yllar.zeigo@eelk.ee

Tel: 533 31858

TARTU 2007.a.

SISUKORD

A - SELETUSKIRI	3
1 <i>Sissejuhatus</i>	3
2 <i>Planeeringu koostamise alused ja eesmärk ning planeeritava ala kruntide omanikud planeeringu algatamisel</i>	5
3 <i>Planeeringu lähtedokumendid</i>	5
4 <i>Detailplaneeringu planeerimissetpanek</i>	6
4.1 Geodeetiline alusplaan	6
4.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
4.3 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	7
4.4 Planeeritava ala kruntideks jaotamine	9
4.5 kruntide ehitusõigus	9
4.6 Kruntide hoonestusala piiritlemine	9
4.7 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
4.8 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
4.9 Ehitiste olulisemate Arhitektuurinõuete seadmine	11
B - KAARDID	13
<i>Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000</i>	
<i>Joonis 2: Olemasolev olukord, M 1:500</i>	
<i>Joonis 3: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed, M 1:2000</i>	
<i>Joonis 4: Põhikaardi eskiislahendus, M 1:500</i>	

A - SELETUSKIRI

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu koostamisel osales töögrupp koosseisus:

Pille Zimmer (OÜ Eesti Veeprojekt, maastikuarhitekt-planeerija);

Üllar Zeigo (OÜ Kiriku Varahaldus, tellija esindaja);

Ülo Takker (OÜ Tartu Projekt, konsultant);

Kuulo Pluum (OÜ Tartu Projekt, korterelamu arhitekt).



Skeem 1: Puiestee 51,55 krundi asend Tartu linnas

Puiestee 51,55 kinnistu detailplaneering
Töö nr 20-06

Otseselt huvitatud isiku andmed:

Tellijä: OÜ Kiriku Varahaldus / Üllar Zeigo
Aadress: Riia mnt 27, Tartu
E-post: yllar.zeigo@eek.ee
Tel: 533 31858

Planeeringu koostaja andmed:

Eesti Veeprojekt OÜ
Aadress: Pikk 12, 51009 Tartu
Reg. Nr: 10913769
Tel. 7 409361
Faks. 7 409367
Projektijuht: Pille Zimmer (pille@veeprojekt.ee)

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

Detailplaneeringu koostamise aluseks on EEL Kiriku Tartu Peetri Koguduse esindaja Üllar Zeigo poolt 11.01.2006 esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek ja Tartu Linnavalitsuse 04.05.2006.a. korraldus nr 79 algatatud detailplaneeringu koostamine, mille lisana on kinnitatud detailplaneeringu lähteülesanne LÜ-005-2006.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Puiestee 51 elamu restaureerimistingimuste ja Puiestee 55 asemele uue kahekorruselise kuni nelja korteriga elamu rajamiseks ehitustingimuste määramine.

Planeeritava ala pindala on ca 1950 m².

Andmed planeeritava ala ja krundi kohta:

- Puiestee 51, 55 (kinnistu nr 43090) - krundi omanik: EEL Kiriku Tartu Peetri Kogudus; maakasutuse sihtotstarve: väikeelamumaa; pindala: 1291 m².
- Puiestee 51, 55 krundiga piirnevad Puiestee ja Kingu tänava maa-alad.

Lähteülesanne on kehtiv 18 kuud.

3 Planeeringu lähtedokumendid

- Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine".
- OÜ Roolaht ja Valgur IB poolt 19.03.2007 koostatud ekspertarvamus „Tartus, Puiestee tn 51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta“

4 Detailplaneeringu planeerimisettepanek

4.1 GEODEETILINE ALUSPLAAN

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud OÜ Eesti Veeprojekt (litsents 531 MA, MM002211; RETTER EEG000015) poolt 2006 aasta juunis möödunud geodeetilist alusplaani mõõtkavas M 1:500, töö nr. GA06038.

4.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab täielikult Puiestee 51,55 krundi ning osaliselt Puiestee tänava ning Kingu tänava maa-ala. Planeeringuala suuruseks on ca 1950 m² ning Puiestee 51,55 krundi pindala on sellest 1291 m². Olemasoleva krundi piir ning planeeringuala piir kajastub *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2).

Puiestee 51,55 krundi maakasutuse sihtotstarve on väikeelamumaa.

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga. Kitsendused on tulenevad seadusandlusest ning Tartu linnaruumi üldist arengut suunavatest dokumentidest.



Fotod 1 ja 2: vaated planeeringualale kirdest ja läänest (*fotode autor P. Zimmer*)

Planeeringuala haljastuses omavad olulisemat tähtsust kolm suurt arukaske; lisaks veel aedõunapuu, vaher, saar, sirelid ja vaarikad. Planeeringuala põhjaossa jääb Puiestee tänavat ääristav pügatud pärnade rida. Krundil

tuleks võimalikult suures osas säilitada olemasolevat kõrghaljastust; tulenevalt puude tervislikust seisukorrast ning planeeritava hoone asukoha valikust.

Puiestee 51/55 krundil asub planeeringu koostamise ajal kaks puithoonet. Mõlemad hooned seisavad juba aastaid tühjana, väljaarvatud Puiestee 51 hoone Narva mnt poolne ots, kus eluruumina on kasutusel üks korter. Ehitusregistri andmebaasis nimetatud hoonete kohta andmeid ei kajastu. Puiestee 51 hoone paikneb piki krundi Puiestee tänava poolset serva, fassaad jääb tänavafrendile. Hoone on rajatud 19. saj teisel poolel, etapiviisiliselt. Ehitise põhikehandi moodustab 1-korruseline, katusekorruse ja viilkatusega maht. Hiljem on hoonet Narva mnt poolses osas täiendatud 1-korruselise madalakaldelise juurdeehitisega. Hoone on kahjustada saanud 2005. a kevadel toimunud põlengus. Vastavalt ekspertarvamusele „Tartus, Puiestee tn 51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta“ näeb planeering ette hoone põhikehandi restaureerimise ning hilisema juurdeehituse taastamise kujul, mis ei kahjustaks hoone põhikehandit. Puiestee 55 hoone paikneb krundi keskosas, katuseharja suund on paralleelne Puiestee tänavaga. Planeeringu kohaselt on tegu likvideeritava hoonega.

4.3 PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeringualasse jääv Puiestee tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Tänavala lõunapoolsel küljel eraldab kõnniteed sõiduteest ca 2,3 m laiune haljasriba. Puiestee tänava üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 17,7 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,6 ning 3 m ja sõidutee laius ca 9,8 m.

Planeeringualasse jääv Kingu tänav on kahe-suunalise liiklusega tupiktänav. Tänav on asfaltkattega ning ca 4,2 m laiusel tänaval on kerg- ja autoliiklus eraldamata.

Planeeringualasse jäävale krundile on peamine juuredpääs Kingu tänavalt, kergliikluse juurdepääsuvõimalus on ka Puiestee tänavalt.

Puiestee tänavale jääb planeeringualaga vahetult külgnevale alale linnaliini ühistranspordi peatuste kohad (vt kaart nr 3).

Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud muudatused liikluskeemis ei mõjuta otseselt liikluskorraldust käesoleva planeeringu alal ja selle lähiümbruses.



Fotod 3 ja 4: Vaade Kingu tänavale kirde suunast ja edela suunast (fotode autor P. Zimmer)

Üldplaneeringu kohaselt on tegu miljööväärtusliku alaga (asub Puiestee, Raatuse, Pika, Kingu ja Peetri tänavate vahelisel alal), kus on vajalik tagada ehitusajaloolise väärtusega hoonete, algse krundistruktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide ning kaug- ja sisevaadete säilimine.

Puiestee tänava hoonestust iseloomustab tänava-äärne tihe hoonestusfront, ehitusjoon on näidatud *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2). Peamiselt on tegu kortermajadega, mis on ühe- või kahekorruseliste kivi- või puithooned. Kruntide struktuur on küllaltki ühtlane, enamasti on krundid riskülikukujulised, nii et kruntide pikemad küljed on tänava suhtes risti.

Planeeringualasse jääva Puiestee 51/55 krundi naaberkruntidel paiknevate hoonete räästa ja harja absoluutkõrgused on esitatud *Olemasoleva olukorra kaardil* (vt kaart nr 2). Naaberhoonete katusekalde nurk jääb valdavalt vahemikku 22-44 kraadi.

Hooned, mis paiknevad planeeringuala kontaktvööndis, on enamasti elamud. Tegemist on nii puit- kui kivihoonetega (vt kaart nr 3). Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad ka olulise tähtsusega ühiskondlikud hooned - Audentese erakool ja Tallinna Tehnikaülikooli Säätva Tehnoloogia Instituudi õppehoone.

Puiestee 51,55 katastriüksus külgneb järgnevate katastriüksustega (maakasutuse sihtotstarbed vastavalt Maa-ameti andmetele):

Puiestee tn 49b, Kingu tn 1 - 79514:009:0005 - Elamumaa

Kingu tn 2/1 - 79514:009:0034 - väikeelamumaa

Kingu tn 2/2 - 79514:009:0029 - väikeelamumaa

Kingu tn 2/3 - 79514:009:0028 - väikeelamumaa

Kingu tn 2/4 - 79514:009:0033 - väikeelamumaa

Kingu tn 2/5

Kingu tn 4 - 79514:009:0031 - väikeelamumaa

Puiestee tn 57 - 79514:009:0027 - väikeelamumaa

4.4 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritaval alal ei ole käesoleva planeeringuga ette nähtud krundipiiride (planeeritava ala suurus 1950 m²) ega maakasutuse sihtotstarbe (väikeelamumaa) muutmist.

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

4.5 KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

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

Puiestee 51 hoonel peab säilima olemasolev hoonemaht. Hoone põhikehand tuleb restaureerida ning hilisem juurdeehitus taastada kujul, mis ei kahjustaks hoone põhikehandit.

4.6 KRUNTIDE HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalade planeerimisel on lähtutud olemasolevate hoone tuleohutuskujast. Uushoone hoonestusala on planeeringu kohaselt määratud fassaadiga Kingu tn poole. Planeeritud hoonestusala sidumine krundi piiridega on näidatud planeeringu *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

4.7 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualasse jääv Puiestee tänav on kahe-suunalise liiklusega. Tänav on asfaltkattega nii sõidutee osas kui ka äärekividega eraldatud kõnniteedel. Tänavala lõunapoolsel küljel eraldab kõnniteed sõiduteest ca 2,3 m laiune haljasriba. Puiestee tänavala maa üldlaius planeeringualasse jääval lõigul on ca 17,7 m, sellest kõnniteede laiused on ca 2,6 ning 3 m ja sõidutee laius ca 9,8 m.

Planeeringualasse jääv Kingu tänav on kahe-suunalise liiklusega tupiktänav. Tänav on asfaltkattega ning ca 4,2 m laiusel tänaval on kerg- ja autoliiklus eraldamata.

Sõiduteede osas muutusi ei planeerita (sõidurajad ja sõiduteede laiused ei muutu). Jalakäijate liikumissuunad jäävad endiseks, samuti kõnniteede laiused.

Planeeringualasse jäävale krundile on jalakäijate ja sõidukite juurdepääs Kingu tänavalt. Kergliikluse juurdepääs on ka Puiestee tänavalt. Sõidukite planeeritud liiklusskeem erineb olemasolevast uue juurdepääsu poolest. Tänavaalalt on krundile juurdepääs parem- ja vasakpöördega. Juurdepääsu asukoht ja lubatavad pöörded tänavalt on esitatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4). Tänavate kõrgusarve planeeringuga ei muudeta ning need on esitatud planeeringu põhikaardil.

Parkimine on lahendatud krundisisese parklaga, mille asukoha valikul on lähtutud põhimõttest, et parkla hõlmaks võimalikult minimaalse ala krundi territooriumist. Parkimiskohtade paigutus on näidatud *Põhikaardil*. Parkimiskohtade kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et vähemalt üks parkimiskoht korteri kohta, seega kokku 8 parkimiskohta. Parkimisala ja krundisiseste jalgteede katendina kasutada betoonkivi, murukivi vmt. Tänavaalal on parkimine lubatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale Liikluseeskirjale.

4.8 HALJASTUSE JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

Olemasolevast kõrghaljastusest tuleb säilitada suuremat haljastuslikku väärtust omavad kased. Likvideeritavaks kõrghaljastuseks on hoonestusalale või sellega vahetusse lähedusse jäävad õunapuu, vaher ja saar. Säilitatav ja likvideeritav kõrghaljastus on näidatud *Põhikaardil* (vt kaart nr 4).

Võimaldamaks krundil teatavat privaatsust ning eraldatust külgnevast tänavast (ka tänavate ristumisest) on krundi loodeossa planeeritud madal või keskmise kasvuga hekk (nt kukerpuu, tuhkpuu, kontpuu vmt).

Planeeringuala lõunaossa on võimalik haljastusega luua nõ roheline nurk, nimetatud ala jääb tänavaliikluse suhtes privaatsesse eraldatusse. Sinna on ette nähtud rajada ka lastele mängimisala (liivakast, kiik vmt). Krundi lõunaosa haljastamiseks kasutada dekoratiivseid keskmise kõrgusega või kõrgeid pöösaid ja/või madalaid puid (nt ginnala vaher, pooppuu, kontpuu, viirpuu jmt). Vahetult garaažiga külgnevat krundipiiri osa on otstarbekas haljastada ronitaimedega (nt aktiniidia, elulõng, humal, metsviinapuu, kuslapuu jmt).

Planeeringuga on ette nähtud haljastada kogu hoonestusest ning parkimisest vaba ala krundi territooriumil. Planeeringu kohaselt peab ehitusloa taotlemiseks esitatava projekti koosseisus olema haljastuse projekt, mis kasutusloa taotlemisel on ellu viidud.

Krundi piirdena on lubatud kasutada piirkonnale iseloomulikku puit- või võrkaed kõrgusega 1,3 m.

Prügikonteinerite asukoht on ettenähtud hoonestusalast lõunasse, vahetult parklaga külgnevale alale.

Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

4.9 EHTISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

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

Arhiivimaterjalide ja ekspertarvamuse „Tartus, Puiestee tn 51 asuva hoone kandetarindite tehnilise seisukorra kohta“ põhjal on planeeringuga ette nähtud Puiestee 51 hoone põhikehandi restaureerimine ning juurdeehituse taastamine. Hoones toimunud põlengu tõttu tuleb kuni 4 ülemist palgirida hoone põhiosa välisseintel asendada. Ülejäänud osas tuleb palkide söestunud osad töödelda ja katta. Hoone katuse kandetarindid tuleb kogu mahus asendada. Hoovipoolne trepikoda on põlengus tugevasti kahjustunud ning tuleb seetõttu osaliselt või kogu mahus rekonstrueerida. Kuna juurdeehituse vundament on märkimisväärselt deformeerunud ning katuse konfiguratsioon on algselt ebaõnnestunud, põhjustades hoone põhikehandi otsaseina ja nurgapiirkonna märgumist, on planeeringuga ette nähtud

juurdeehituse taastamine selliselt, et oleks välditud hoone põhiosa edasine kahjustumine (juurdeehitise katuselt valguva vee poolt).

Projekteeritav hoone peab olema olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Hoone projekteerimisel tuleb arhitektuurne lahendus kooskõlastada linnaarhitektiga juba eskiisistaadiumis.

B - Kaardid

Joonis 1: Situatsiooniskeem M 1:5000

Joonis 2: Olemasolev olukord, M 1:500

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

Joonis 4: Põhikaardi eskiislahendus, M 1:500