

OBJEKTI AADRESS: TARTU, LINA TN 4, 6, 7, 8, 9, 11 ALEKSANDRI TN 32
Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusala

TELLIJA: AURORETTE OÜ

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

ARHITEKT: KAIDO KEPP & ERIK KÕIVISTIK

MTR: EP10944664-0001 MUINSUSKAITSE TEGEVUSLUBA: E 162/2004-P

PROJEKTI SISUKORD

1. SELETUSKIRI

1. Sissejuhatus
2. Olemasoleva olukorra iseloomustus
3. Planeerimisettepanek

2. JOONISED

NR.	JOONISE NIMETUS	M	TÄHIS	VÄLJAANNE	MÄRKUS
1.	Põhijoonis	1:500			
2.	3D illustratsioonid				

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1.1. Detailplaneeringuala kirjeldus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas Turu ja Aleksandri tänava vahele jäävaid krunte Lina tn 4, 6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri tn 32. Planeeringuala suurus on u 1,93ha. Planeeringuala jääb Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalale.

1.2. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on moodustada uued krundid, täpsustada säilitatavate hoonete ja uute hoonete asukohad ning kasutusotstarbed.

1.3. Planeeringu ala krundi omanik/valdaja

Planeeritud kruntide pindala on 18100m², omanik on OÜ Aurorette

1.4. Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a. otsus nr 45.

1.5. Arvestamisele kuuluvad varasemad kehtestatud planeeringud ja muud dokumendid

Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine, Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrus nr 125; Tartu lina tn piirkonna miljööväärtuslike hoonete ekspertiis, Ehitusekspertiisbüroo OÜ, juuli 2010a.

1.6. Alusplaan

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Geoweb OÜ poolt koostatud geodeetiline plaan (töö nr GA07006).

1.7. Planeeringu tellija andmed

Tellija: OÜ Aurorette
Aadress: Sepa 24b, Tartu
Tel:5111080

1.8. Planeeringu koostaja andmed

Arhitektuuriklubi OÜ
Aadress: Salme 3-1, 50106, Tartu
Reg. Nr:10944664
Tel: 7407546

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala hõlmab Lina tänava krunte 4, 6, 7, 8, 9, 11 ja Aleksandri tn 32. Kruntide praegune kasutamise sihtotstarve on haridus ja teadushoonete maa ja Turu tänava äärne lõik on teenindusettevõtete maa. Planeeringu ala asub Aleksandri tänava miljööväärtusega hoonestusalal.

Alates 1912. a tegutses planeeritava alal nakkushaigete haigla, enne seda oli seal Tartu eesti saksa vastemaja.

Lina 7 paikneb Aleksandri- ja Lina tänava nurgal, pikema fassaadiga piki Lina tänavat, Hoone on kahekorruseline puitkonstruktsioonist viilkatusega korterelamu mahtus. Maja selline maht on 1901 aastast, mil seal asus laste varjupaik ja hoonele ehitati teine korrus.

Lina 9 asub sisuliselt Lina tn 7 hoovis ulatudes otsafassaadiga Aleksandri tänavale. Hoone on ühekorruseline valdavalt horisontaalpalkidest hoone. Maja on rajatud 1908. aastal.

Lina 11 on endine pesukoda, ehitatud 1912.a. Hoone on fassaadiga Lina tänava poole, kuid astub tänava ehitusjoonest 10m tagasi. Hoone koosneb kolmest osast kus peafassaad on kergelt eenduv ja sügavalt hoone taga osas krundi sügavusse ulatuv peakorpus, mille külgedel on väiksemad tiibhooned. Keskosa kandis kõrget, fassaadil volavajoonelise karniisiga kujundatud katust. Fassaadi keskosa eendus poolkaare kujuline trepikoda. Esimesel korrusel asusid vastuvõturuum, pesuruum, kuivatusruum ja väljaandmisruum. Turu tänava pool asuvas tiibhoones on katlamaja, mille tarvis on rajatud kõrge telliskorsten. Aleksandri tänava pool asuvas tiibhoones paiknes desifitsioonikamber. Teisele korrusele ehitati korterid.

Aleksandri 32 on Lina- ja Aleksandri tänava nurgal kahe korruseline viilkatusega klassitsistlikus stiilis hoone. Hoone esimese korruse välisseinad on kivikonstruktsioonist, teine korrus ja vahelaed on puitkonstruktsioonist. Hoone kivikonstruktsioonid on pärit 1827. aastast. Pealeehitus on hilisemast haigla ajast.

Lina 4 ehitati 1911 eriti raskete nakkushaigete jaoks. Hoone on kahekorruseline

Lina 8 on kompleksi vanim, 1830-ndatest pärinev puitkonstruktsioonis ühekooruseline klassitsistlikus stiilis hoone. Hoone algne maht on suuresti säilinud, kuid ruumijaotust on põhjalikult muudetud.

Lina 6 on haigla põhihoone, ehitatud inglise paviljontüüpi haigla näitena.

Nakkushaigla krundi heakorrastusprojekti koostas Riia haljastusarhitekt G.Kuphaldt 1913. aastal. Viimane oli kuulsamaid 20. saj. alguse balti pargiarhitekte, kelle tööde hulka kuuluvad Riia linna haljastuse väljakujundamine 20. saj. algul, Talvepalee aed Peterburis ja Kadrioru pargi rekonstrueerimine Tallinnas, Toila-Oru pargi rajamine ja palju muud. Tänapäevani on säilinud peahoone esine park, kahjuks küll mitte algupärase kõrghaljastusega, kuid keskel on aimata ovaalset haljasala.

Planeeringuala läbib Lina tänav, mis lõppeb vahetult enne Turu tänavat. Tänav on 7,5 m lai asfalteeritud. Planeeringuala läänepoolses küljes on Aleksandri tänav - suhteliselt hõreda liiklusega, sõidutee laius on 8,4m ühel pool oleva kõnnitee laius on 2,5m ja teisel pool oleva kruusakattega teeveere laius kuni ehitusjooneni on 2m. Planeeringualast idas on suure liiklusköormusega Turu tänav. Sõidutee on krundipiirist 15m kaugusel, selles alas on kõnnitee ja haljastusriba. Vahetult krundipiirist seespool on kõrge lehtpuude allee.

Tehnovõrkudest asuvad nii Lina kui Aleksandri tänaval kanalisatsiooni, telekommunikatsiooni, elektri, keskkütte, tänavavalgustuse ning ühisveevärgi võrk.

3. PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Aleksandri tänava miljöövärtusega hoonestusalal. Renoveeritavate hoonete harja, räästa ja sokli abs. kõrgus on ära toodud olemasoleva olukorra kaardil. Miljöövärtusega hoonestusala eesmärk on tagada linnaosa planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, ajalooliste tänavakatete, miljöölise omapära, kaug- ja sisevaadete ning ehitusajaloolise väärtusega hoonete ja hoonegruppide säilimine. Vastavalt üldplaneeringule taotletakse miljöövärtusega hoonestusaladel ja nende piiridest väljajäävate miljöövärtusega hoonete juures linnaosa ajaloolise miljöö ning ehitiste säilitamist, uurimist, taastamist ja eksponeerimist.

Aleksandri tänava ääres domineerivad puidust kahekorruselised elamud. Hooned on ehitatud 20. sajandi alguses. Majad paiknevad tihedalt külg külje kõrval, ehitusjoon paikneb krundi tänavapoolsel piiril. Krundi hoovid on üsna täis ehitatud, täisehitusprotsent ulatub kohati 60%.

Aleksandri tänava kõledam lõik piirneb planeeringualaga, kus puudub tänavaäärne hoonestus ja sellest tulenevalt avaneb vaade läbi haiglakompleksi katlamajale ja Turu tänavale. Aleksandri tänava läänepoolsel küljel on selles lõigus kooli spordiväljakud.

Haiglahoonete kompleks erineb oma hoonete paiknemise poolest ülejäänud Karlovast - krundipiiril paiknev elamu, peafassaadiga tänavale ja selle taga suhteliselt suletud hoov. Aleksandri tänava ühtse tänavajoone jätkumise saavutamiseks on planeeritud tänava äärde elamud.

Turu tänava ääres planeeringualaga piirneval alal on puudeallee ja kõnnitee kummalgi pool haljasriba, üle Turu tänava domineerib keskkatlamaja. Alast kesklinna pool paiknevad Turu tänava ääres 5-korruselised korterelamud, nende vastas kaubanduskeskus, ujula ja spordihoone. Planeeritava ala sidumiseks üha aktiveeruva Turu tänavaga taasühendatakse Lina tänav Turu tänavaga. Tänavatega risti projekteeritakse ärihoone, soovitatavalt fassaadiga Turu tänava poole. Planeeritav ala Lina tänavast lõunapool on kavandatud teenindushoonetele.

Ala miljöö säilimise eesmärgil tuleb säästa endise pesumaja fassaadi, eksponeerides seda kogu mahus või olulisemaid arhitektuurseid detaile. Lina- ja Aleksandri tänava nurgale planeeritav teenindushoone peab arvestama piirkonnas väljakujunenud hoone mahu ja vormiga.

Korruselisus on ühiskondlike hoonete maal kuni 2 korrust, teenindusettevõtete maal kuni 7 korrust.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga jagatakse ala viieks krundiks. Planeeritavate kruntide ehitusõigused on välja toodud põhijoonisel.

3.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuursed nõuded on toodud seletuskirja lisa tabelis 1.

Detailplaneeringu põhikaardil on tähistatud uute hoonete võimalik asukoht krundil planeeritavas hoonestusalas, st planeeritavaid hooned võib ehitada ainult kaardil näidatud hoonestusalasse.

Renoveeritavatel hoonetel võib ehitusalast välja ulatuda välistrepid, varjualused, tuulekojad jt arhitektuursed väikevormid. Hoonestusalale ehitamisel tuleb järgida tuleohutuskujadest tingitud nõudeid.

Arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, olemasolevat miljööd arvestav ja elukeskkonda parandav. Uushooned peavad mahult ja proportsioonidelt sobima ajaloolisse keskkonda.

3.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Autodele juurdepääs planeeringu alale on Aleksandri tänavalt ja Lina tänavalt. Lina tänav ühendatakse Turu tänavaga. Turu tänavalt on lubatud sooritada vaid parempöört. Lina tänavalt Turu tänavale on lubatud ainult parempöört.

Parkimine on ette nähtud krundil pos 1 loodepoolse piiri äärde, kuhu on planeeritud 57 parkimiskohta. Pos 2 on parkimine krundi keskel, Lina tänavalt on parkimisala varjatud olemasoleva kõrghaljastusega. Parkimiskohtade arv on 27. Pos 3 parklakohtade arv on 22. Pos 4 on parklakohtade arv 13.

Iga korteri kohta tuleb arvestada 1,2 parkimiskohta. Asutuse parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003, uus väikese külastusarvuga asutus linna vahevööndis 1/160 (parkimiskoht /brutopind). Lasteaia parkimiskohtade arvutamise aluseks on võetud EVS 843:2003, linna vahevööndis 1/300 (parkimiskoht /brutopind).

Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhikaardil näidatud haljasala arvelt, küll aga uushoonestusala arvelt.

3.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Nakkushaigla krundi esialgse planeeringu koostas Riia haljastusarhitekt G.Kuphaldt 1913. aastal. Tänaeni on säilinud peahoone esine park, kahjuks küll mitte algupärane kõrghaljastus, kuid keskel on aimata ovaalset haljasala. Alale tuleb koostada haljastusprojekt.

Planeeringu põhijoonisel pakutud haljastuslahendus ei lõplik, selle on tinginud uushoonete paigutus, juhul kui hoonestuse asetust muudetakse hoonestusala piires, on võimalik ka teised lahendused. Parkimiskohtade arvu ei ole lubatud suurendada põhikaardil näidatud haljasala arvelt, küll aga uushoonestusala arvelt. Säilima peab ka haigla peahoone (hoone 8) ja Lina tänava vaheline haljasala.

Planeeringu põhijoonisel säiliv kõrghaljastus vajab täiendavat dendroloogilist hinnangut. Haljastuse säilimine, likvideerimine või asendamine uute puudega lahendatakse haljastusprojektiga.

Krundil olulisi maapinna kõrguse muutmisi ei planeerita. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse projekteerimise käigus.

3.6. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutuse klasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded”.