

Töö nr: DP-002-2012

Tiigi 61a krundi detailplaneeringu eskiis

Asukoht: Tartu linn

Huvitatud isik: OÜ Muhklimaa

Planeerija: Toomas Põld

Tartu 2013

Sisukord

Sissejuhatus 3

1.	<i>Detailplaneeringu lähtedokumendid</i>	3
2.	<i>Detailplaneeringu planeerimisettepanek</i>	3
2.1	Alusplaan	3
2.2	Olemasolev olukord	4
2.3	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	4
2.4	Üldplaneeringu muutmise põhjendus	5
2.5	Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus	5
2.6	Kujad	5
2.7	Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele	6
2.8	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	6
2.9	Haljastus ja heakord	7
2.10	Tehnovõrgud	8
2.11	Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
2.12	Kuritegevuse riske vähendavad meetmed	9
2.13	Servituudid ja maade avalik kasutus	9
2.14	Planeeringu rakendumine	9
3.	<i>Kooskõlastused</i>	10
4.	<i>Koostöö</i>	11
5.	<i>Joonised</i>	12
5.1	Situatsiooniskeem	13
5.2	Olemasolev olukord	14
5.3	Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	15
5.4	Planeeringuala põhijoonis	16
5.5	Illustratsioon (Tiigi tänavalaotis planeeringuala ja naaberhoonestuse kohta)	17

Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatajaks on Tartu linn, huvitatud isik on OÜ Muhklimaa. Detailplaneering hõlmab Tartu linnas Vaksali asumis Tiigi 61 a krunti. Krundi suuruseks on 2833 m². Planeeringuala pindala ca 3342m².

Planeeringu eesmärkideks on muuta kinnistu maakasutuse sihtotstarvet ning näha ette ehituslikud ja arhitektuurised tingimused endise ajaloolise veskihoone ümberehitamiseks korterelamuks.

1. Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 15. märtsi 2012. a otsus nr 341 Tiigi tn 61a krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmisi planeeringuid ja dokumente:

- Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";
- Tartu Linnavolikogu 13.märtsi 2008 otsus nr 30 „Tiigi tn 61 krundi detailplaneeringu kehtestamine“;
- Tartu Linnavalitsuse 01.12.2005.a. korraldus nr 1849 „Tiigi 61b ja 61c kruntide detailplaneeringu kehtestamine“;
- Kultuuriministri 20. märtsi 1997. a määrus nr 12 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“, (RTL 1997,68,376); Tööstushoone Tartu linn, Tiigi tn 61a, ehitismälestis 1886a, reg nr 7024;
- „Muinsuskaitse eritingimused Tiigi 61a asuva endise Tiigi veski restaureerimise ja juurdeehitusprojekti koostamiseks“ (ARC Projekt, töö nr 2011-052).

2. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

2.1 Alusplaan

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ WeW poolt 2012. a. veebruaris koostatud Tiigi tn 61A geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr *GEO-013-12*.

2.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala asub Tartu linnas Vaksali asumis, paiknedes Vaksali ja Kastani tänavate vahelisel lõigul. Olemasolevate hoonete kõrgused ja korruselisused jäävad vahemikku üks kuni viis korrust. Antud piirkonnas on hooned väga erineva kasutusfunktsiooniga, mis pärinevad eri aegadest. Vanimad hooned pärinevad 19. sajandist ja uuemad viimastest kümnenditest. Seetõttu on ka hoonete arhitektuuri stiil antud piirkonnas väga erinev.

Planeeringualal paikneva hoone puhul on tegemist ajaloolise veskihoonega, mis rajati 1885. aastal ning mis töötas ja toimis veskina kuni aastani 1996. Endise veskihoone näol on tegemist ehitismälestisega (arhitektuurimälestis nr 7024). Hoone koosneb puitosast, mis ehitati aastal 1885 ja telliskiviosast, mis on ehitatud aastatel 1889, 1901 ja 1924. Hiljem on hoonele tehtud täiendavaid juurdeehitisi ning muudetud selle kõrgust. Hoone tänane seisund on (tuginedes ARC Projekt poolt koostatud muinsuskaitsealistele eritingimustele) suhteliselt murettekitav – kõige halvemas, kohati avariilises olukorras on kompleksi kõige vanem ehk endine puidust aidahoone. Detailplaneeringu koostamise hetkel paikneb endises veskihoones autoremonditöökoda.

Olemasolev maakorralduslik olukord planeeringualal

Tabel 1

Address	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete arv
Tiigi 61a	2832 m ²	tootmismaa	1

2.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala kontaktvööndis paikneb Tiigi 78 korterelamu, mille puhul on tegemist ehitismälestisega (arhitektuurimälestis nr 7023). Ehitise kaitsevööndi piirjoon (50 m), mis ulatub ka Tiigi 61 a krundile, on näidatud ära joonisel 3. Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud antud piirkonnas järgmised maakasutuse juhtfunktsioonid: haridus- ja teadusasutuste maa, muude ühiskondlike hoonete maad, ärimaa, raudteemaa, elamumaa ja segahoonestusalad.

Tiigi 61a krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Tartu linna üldplaneeringuga määratud antud maa-ala juhtfunktsiooniks on ühiskondlike hoonete maa.

2.4 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Tartu linna üldplaneeringuga on piirkonna maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud ühiskondlike hoonete maa. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmist krundi maakasutuse sihtotstarbe osas. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele hoone põhigabariidid säilitatakse. Krundile täiendavat ehitusõigust ei kavandata. Kuna Tiigi 61a krundil paiknev hoone ei ole leidnud kasutust tööstushoonena ja muinsuskaitse eritingimused on pidanud võimalikuks hoone restaureerimist ja ümberehitamist korterelamuks, on mälestise kaitse seisukohalt otstarbekas planeeritaval alal hoone ja krundi kasutusotstarbe muutmine. See annab võimaluse olemasolev muinsuskaitsealune hoone korda teha, mis tagab ka hoone edasise kasutuse ja säilimise. Arvestades hetke perioodi turu nõudlust on korterelamu antud krundi jaoks sobivaim, mida toetavad ka naaberkiinnistute ühiskondlike hoonete ja korterelamute sihtotstarbed.

2.5 Planeeritava ala kruntideks jaotamine, krundi ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigus on toodud joonisel nr 4. Olemasolevaid krundi piire ei muudeta. Krundi ehitusõigusega on määratud: krundi kasutamise sihtotstarve; hoonete suurim lubatud arv krundil; hoone suurim lubatud ehitusalune pindala; hoone suurim lubatud kõrgus. Hoone kõrgust ei ole lubatud muuta, peab säilima hoone olemasolev katuse harjakõrgus. Hoone suhteline kõrgus katuseharjani on kuni 10,5 m.

Hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda Muinsuskaitse eritingimustest (ARC Projekt, töö nr 2011-052)

2.6 Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Eesti Vabariigi määruse nr 315 27. oktoober 2004 a. "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutuse nõuded". Hoonete omavahelised kaugused on minimaalselt 8 meetrit. Planeeritud elamu on kavandatud kuni kolme korruselisena. Madalaim lubatud tulepüsivusklass on TP 2.

Tuletõrje veevarustus on tagatud Tiigi tänaval paikneva olemasoleva hüdrandi kaudu (hüdrant No 1271). Detailplaneeringuga uusi hüdrante ei kavandata.

2.7 Hoonestusala, arhitektuurinõuded ehitistele

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoone asukoht ja suurus krundil. Näidatud on hoone suurus hoonestusallas. Kuna antud hoone on arhitektuurimälestis, siis sinna planeeritud korterelamu funktsiooni tõttu ei ole lubatud muuta olemasoleva hoone põhimahtu. Säilitada tuleb hoone põhigabariidid ja –konstruktsioonid. Lubatud on väiksemate hooneosade lammutamine vastavalt muinsuskaitse eritingimustele.

Tiigi tn 61a olemasoleva hoone maksimaalne ehitusalune pindala on 921 m² (endise veskihoone suurus), maksimaalne korruselisus on kuni kolm korrust (kaks täiskorrust ja katusekorrus) ning planeeritud maksimaalne korterite arv on 20. Olemasoleva hoone (endise veskihoone) kasulik pind (neto pind) on 1619,8m², mis annab võimaluse kuni 20 2-4 toalise korteri rajamiseks ning kuni kolme auto parkimiskoha ja panipaikade rajamise hoone mahtu. Tingimused hoone ümberprojekteerimiseks ja –ehitamiseks korterelamuks määravad ära muinsuskaitse eritingimused, mis on koostatud Tiigi 61a asuva endise Tiigi veski restaureerimise ja juurdeehitusprojekti koostamiseks (ARC Projekt, töö nr 2011-052). Eelnimetatud muinsuskaitse eritingimused on käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguse määramise aluseks, vt *detailplaneeringu lisa*. Muinsuskaitse eritingimused lubavad Tiigi tn 61a hoone muuta korterelamuks vt *eritingimused detailplaneeringu lisas*. Lisaks muinsuskaitse eritingimustele on antud planeeringu lisade kaustas esitatud Tiigi 61a üks võimalik ruumiprogramm ja illustratiivsed vaated hoone fassaadide kohta, mis ei ole lõplik ja võib projekteerimise käigus veel muutuda.

2.8 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringualale toimub Tiigi tänavalt. Planeeringuala sisesed teed ja parkimisalad on ette nähtud kõvakattega. Katte liik määratakse projekteerimise käigus. Soovitav on eelistada kivisillutist (arhailisemas stiilis betoonkivi, graniidist täringukivi ja klinkersillutistellist), mis punastest tellistest arhitektuurimälestisega paremini kokku sobib.

Parkimiskorraldus on lahendatud 90° nurga all, arve stades ühe parkimiskoha mõõtmeteks 2,7 x 5,0 meetrit, teenindusala laiuseks on 6,0 meetrit. Kehtiv EVS 843:2003 Linnatänavad standard selliste mõõtmetega parkimisala normi ei paku, kuid pr EVS 843:2003 Linnatänavad standardi uuem versioon, mis ametlikult veel ei kehti, võimaldab vastavalt lk 239 tabelile 9.7 kavandada parkimisala paindlikumalt.

90° kraadise nurga all parkivate autode manööverdu sala võib 1m võrra vähendada, kui auto parkimiskohad on 20cm laiemad.

Planeeringuga nähakse ette üks parkimiskoht korteri kohta. EVS 843:2003 Linnatänavad standardi järgi jääb planeeringuala vahevööndisse, kus on nõutud 1,4 parkimiskohta projekteeritava kolme- ja enama toalise korteri kohta, kuid Tartu Linnavalitsuse poolt väljastatud lähteseisukohad antud planeeringu kohta (punkt 3.5) lubavad planeerida ühe korteri kohta ühe auto koha. Kõik autode parkimiskohad on kavandatud Tiigi tn 61a kinnistul, sealhulgas 3 parkimiskohta hoones sees *vt hoone ruumiprogrammi lisade kaustas*. Arvestades krundi väiksust ja logistiliselt heas kohas paiknemist Tartu linnas, ei ole mõistlik autode parkimiskohti planeerida rohkem, kui kortereid. Planeerides palju parkimiskohti, ei võimalda see krundi pinda kasutada muudeks otstarveteks (mänguväljak, haljasala jms) mõistlikult.

Arvestades head juurdepääsetavust ja lühikesi distantse planeeringuala ja oluliste sõlmpunktide vahel, on säästva transpordi planeerimise poliitikat silmas pidades oluline juhtida tähelepanu tervislikule liikumisele, mille tulemusel tuleb hoonesse ette näha ka jalgrataste, lastevankrite jms. panipaigad ning jalgrataste parkla ka õue *vt hoone ruumiprogrammi lisade kaustas*.

Edasisel projekteerimisel tuleb jalgrataste parkla projekteerimise aluseks võtta „Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused“.

Planeeringualast südalinna on jalgsi 10 minutit, jalgrattaga 3 minutit (kaugus südalinnast 700m). Planeeringualast raudteejaama on jalgsi 5 minutit, jalgrattaga 1 minut (kaugus raudteejaamast 300m). Planeeringualast Maaliini bussijaama on jalgsi 12 minutit, jalgrattaga 4 minutit (kaugus Maaliini bussijaamast 1km). Lähimad linnasisese ühistranspordi peatused on raudteejaamas.

2.9 Haljastus ja heakord

Tiigi tn 61a krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%. Krundi haljastatud ala peab olema suurem kui hoonestusalast välja jääv kõvakattega ala.

Hoonestusalast välja jääv haljasalade kogusuurus planeeritud krundil on 918 m² ja kõvakattega ala 722m².

Planeeringuga on näidatud kavandatud haljasalade võimalik paiknemine.

Kavandatud haljasalad moodustavad 32% Tiigi 61a krundi kogupindalast. Haljasalade kuju ja paigutust on lubatud projekteerimise käigus muuta, kuid lubatud ei ole haljasalade kogupinda vähendada.

Olemasolev kõrghaljastus planeeritud krundil on peamiselt väheväärtuslik. Peamiselt kasvavad seal õunapuud, üks väga noor kask ja väärtuslikum täiskasvu saavutanud harilik vaher. Kõik puud kuuluvad likvideerimisele. Puud likvideeritakse seetõttu, et krundi pinda saaks ratsionaalsemalt lahendada ja autode parkimiskohti kavandada. Teine eesmärk on väheväärtuslikumad liigid asendada sobivas kohas väärtuslikumate liikidega, mis linnakeskkonnas paremini vastu peavad.

Kõrg- ja madalhaljastuse täpne paigutus ning liigiline koosseis määratakse projekteerimise käigus. Hoone esisel alal on soovitatav kasutada püramiidjaid puude vorme (näiteks haava püramiidjas vorm).

Planeeringuga on määratud mänguväljaku soovituslik asukoht. Mänguväljaku/ mängimisvõimaluste loomisel tuleb arvestada kõigi kehtivate ohutusnõuetega.

2.10 Tehnovõrgud

Detailplaneeringuga lahendatakse kõik tehnovõrkudega ühendused maa-alustena. **Käesolevas detailplaneeringu eskiislahenduses tehnovõrkudega seonduvaid küsimusi ei lahendata.** Tehnovõrkudega liitumiste asukohad ja nende täpne paigutus antakse koostöös võrguvaldajatega planeeringu edasises järgus.

2.11 Keskkonnakaitse abinõud ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Käesoleval planeeringualal kavandatud parklatest lähtuv sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õlipüüduritega.

Jäätmete kogumiseks on ette nähtud jäätmekogumishoone (vt. joonis 4), kus eri liiki olmejäätmed kogutakse eraldi konteineritesse. Detailplaneeringus on näidatud jäätmekogumishoone võimalik paiknemine kinnistul. Jäätmekogumishoone täpne asukoht, suurus ja arhitektuurne lahendus määratakse projektiga.

2.12 Kuritegevuse riske vähendavad meetmed

Planeeringut koostades on oluliseks seatud järgmised tingimused:

- kinnistu eraldamine piirdeaiaga;
- konkreetsed juurdepääsud kinnistule;
- kinnistusesse juurdepääsuteede ja parklate valgustatus;
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur.

2.13 Servituudid ja maade avalik kasutus

Käesoleva planeeringuga ei nähta ette servituutide seadmise vajadust.

2.14 Planeeringu rakendumine

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt hoonestaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Juhul kui planeeringu kehtestamisega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik, kelle krundilt lähtub kahju põhjustav tegevus.

3. Kooskõlastused

4. Koostöö

5. Joonised

5.1 Situatsiooniskeem

5.2 Olemasolev olukord

5.3 Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed

5.4 Planeeringuala põhjoonis

5.5 Illustratsioon (Tiigi tänavalaotis planeeringuala ja naaberhoonestuse kohta)