

K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneering

Eskiis

Tartu linn

Seotud kultuurimälestised:
Tartu vanalinna muinsuskaitseala, mälestise reg nr 27006
Seotud kaitsealad:
Toomemäe park; Toomemägi, (Toomemäe park (koos Kassitoomega)), keskkonnaregistri kood
KLO1200256



Töö nr: Töö nr 40DP13

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Tellija: GMP Residences OÜ

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson



PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING

A	Üldosa	5
1	Sissejuhatus	5
2	Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus.....	5
2.1	Arvestamisele kuuluvad materjalid	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed	6
B	Planeerimise lahendus.....	7
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	7
2	Krundi ehitusõigus	7
3	Arhitektuurinõuded ehitistele	7
4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus	8
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
6	Arheoloogia nõuded	9
7	Ehitistevahelised kujad.....	9
8	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	9
9	Servituutide seadmise vajadus	10
10	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	10
11	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	11
12	Planeeringu rakendamise võimalused.....	11
C	Joonised	13
1	Situatsiooni skeem M 1:10 000	14
2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000	15
3	Olemasolev olukord M 1:500	16
4	Planeeringu põhijoonis M 1:500.....	17
5	Detailplaneeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised	18
D	Lisad	19
1	Tartu Linnavalikogu otsus planeeringu algatamise kohta	
2	Toomemäe Baeri tn äärse uue tugimüüri rajamise projekt	
3	Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused	
4	Tartu linnavalitsuse 04.10.2013 kiri nr 9-3.2/DP-13-014 K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimine	
5	Keskkonnaameti kiri detailplaneeringu eskiislahenduse kooskõlastamise kohta	



A Üldosa

1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas K. E. von Baeri tn 4 krundi. Planeeringuala suurusega u 3100 m² asub Kesklinna linnaosas Vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeringu eesmärgiks on kaaluda olemasoleva hoone laiendamise võimalusi võrreldes 2007. aastal kehtestatud detailplaneeringuga. Põhiosas – hoonete osaline lammutamine, säilitatavad hooned ja hoonete osad, uue korterelamu rajamine – järgitakse 2007. aasta detailplaneeringut, kuid täpsustatakse hoonestusalasid, krundi suurima (rekonstrueeritava) hoone katusekallet ja tugimüüri ehitusega seonduvat vastavalt vahepeal läbiviidud uuringutele ning teostatud projekteerimisega.

2 Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

2.1 Arvestamisele kuuluvad materjalid

Planeeringu lähtedokumentideks on Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013.a otsus nr 496 „K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” ja Artes Terrae OÜ koostatud muinsuskaitse eritingimused „K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu ja ehitusprojekti muinsuskaitse eritingimused“ (töö nr 40ET13).

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ Geo S.T (litsentsid nr 308 MA, 311 MA-k) poolt 2010.a märtsis mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: 21M024).

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

K. E. von Baeri tn 4 krundil asuvad kaks kokkuehitatud hoonet – tänaväärne punastest tellistest kahekorruseline osaliselt võlvkeldriga maja ning selle taga paiknev mahult palju suurem võlvkeldritega nii punastest kui ka silikaattellistest maja. Mõlemad majad on seisnud kasutuseta enam kui 10 aastat. Põhjusel, et majad on aeg-ajalt olnud avatud vandaalidele, on need tänaseks päevaks võrdlemisi halvas seisus. Mitmed arhitektuursed detailid on tänaseks hävinud (uksed, ahjud, aknad). Tööstushoone taga Toomemäe nõlva kindlustav maakivimüür on tänaseks lagunenu.

Alal kehtiva detailplaneeringu kohaselt on planeeringualal krundi kasutamise sihtotstarve 90% ulatuses korterelamute maa ja 10% ulatuses ärihoonete maa.

Olemasolev isetekkeline kõrghaljastus asub peamiselt krundi tagumises osas Toomemäe tugimüüri peal ning ümbruses. Hoonete ümbrus on võsastunud. Väärtuslikum puu on krundi idaservas asuv suurem harilik vaher.

Planeeringuala ajalooline ülevaade ning seisundi kirjeldus on esitatud muinsuskaitse eritingimustes.



4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala piirneb loodest K. E. von Baeri tänavaga, kirdest olemasolevate hoonetega ning kagust ja edelast looduskaitsealuse Toomemäe pargiga (KLO1200256). Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu järgne krundi kasutamise sihtotstarve on segahoonestusala (elamu- ja ärimaa).

Planeeringuala asub Tartu Kesklinna linnaosas Tähtvere linnaosa ja Supilinna linnaosa piiril. Ala kontaktvööndisse jäävad Toomemägi, Jakobi mägi, Kroonuaia kool, publi "Krooks", "Toome" pood ja veel mõned asutused. Kõik esmatarbeteenused on väga hästi kättesaadavad, ühendus kesklinnaga on väga hea. Planeeringualale juurdepääs toimub kahest suunas. Esimene mööda K. E. von Baeri tänavat, mis on ühesuunalise liiklusega ning teine juurdepääs Jakobi, Tähtvere, Kroonuaia ja K. E. von Baeri tänavate ristmikult K. E. von Baeri tänavat mööda kuni krundi K. E. von Baeri 2 ja Jakobi 38 piiril oleva sissesõiduni.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevad hooned on ehitatud tänavajoonele tekitades ühtse tänavaruumi. Planeeringualast tänava vastaspoolel asuvad kaks kinnismälestisena kaitse all olevat puitelamut (kinnismälestiste registri nr 6957, puitelamu Tartus K.E. von Baeri tn 3, 19.-20. saj; kinnismälestise registri nr 6958, puitelamu Tartus K.E. von Baeri tn 5, 19.-20. saj), planeeringuala jääb mälestiste kaitsevööndisse. Naabruses asuvate hoonete välisviimistluses on kasutatud punast tellist, horisontaalset laudist ning krohvi. Korruselisus on 2...4. Tabelis 1 on esitatud planeeringuala naaberhoonete ligikaudsed kõrgused.

Planeeritava alal ja piirnevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, gaasi-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.

Tabel 1

Naaberhoonete ligikaudne kõrgus

hoone	maapinna abs kõrgus tänava-poolsel küljel	maapinna abs kõrgus hoovi-poolsel küljel	absoluutne räästa kõrgus	absoluutne harja kõrgus
Jakobi 34 (viilkatus)	44.42-44.52	44.58-44.88	57.10	60.50
K. E. von Baeri 1 (osaliselt murdkelpkatus, osaliselt mansardkatus)	46.40-45.59		alumine 54.50	
			ülemine 57.90	63.70
K. E. von Baeri 2 (viilkatus)	45.76-45.37	45.84-45.90	52.70	55.30



B Planeerimise lahendus

1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

K. E. von Baeri 4 krunt säilib olemasolevates piirides.

2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Olemasolevast hoonekompleksist tuleb vastavalt muinsuskaitse eritingimustele säilitada ja restaureerida tänavaäärne telliskivihoone. Samuti tuleb säilitada kolm Toomemäe poolset keldrit ning üldjoontes Toomemäe poolse hooneosa maht. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele; hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Krundi idapoolses osas on lubatud elektrialajaama ehitamine.

3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Edasisel projekteerimisel arvestada muinsuskaitse eritingimustes esitatud nõuetega. Planeeritavate hoonete ventilatsioonisüsteemide kavandamisel ja projekteerimisel tuleb Toomemäel asuva puhkeala tõttu ette näha müra leevendavad meetmed. Hoonete projekteerimisel tuleb näha ette mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt Majandus- ja kommunikatsiooniministri 04.12.2012 määrusele nr 78 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* on:

Hoonestusalad H 1 ja H 2:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu;
- 12111 Hotell, motell, külalistemaja;
- 12123 Hostel;
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone;
- 12131 Restoran;
- 12132 Kohvik, baar või söökla;
- 12139 Muu toitlustushoone;
- 12201 Büroohoone;
- 12311 Kaubandushoone;
- 12319 Muu kaubandushoone;
- 12331 Illu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone.

Hoonestusala H 3:

- 11222 Muu kolme või enama korteriga elamu.

Hoonestusala H 4:

- 22246 6–35 kV alajaam ja jaotusseade;
- 12749 Muu erihoone (prügimaja).



4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

K. E. von Baeri tänavamaa säilib olemasolevates piirides. K. E. von Baeri tänavat pidi kulgeb jalgrattatee, mis ühendab kesklinna, Tähtvere, Maarjamõisa, Veeriku ja Vaksali piirkondi. K. E. von Baeri tänaval on kahepoolne kõnnitee, mis olemasoleva planeeringualal asuva telliskivihoonde juures koondub umbes poole meetrini. Planeeringuga nähakse ette kõnnitee laiendamine 1,6 meetrini sõidutee arvelt (vt joonis 4, lõige 1-1). Teisel pool teed asuv kõnnitee aga rahuldab jalakäijate liiklemise minimaalsed nõuded. K. E. von Baeri tn 4 krundile on sõidukitega juurdepääs K. E. von Baeri tänavalt. K. E. von Baeri tänav on lääne poolt tulles kuni K. E. von Baeri tn 2 krundini ühesuunalise liiklusega tänav, seetõttu peab krundile jõudmiseks tegema ringi Toomemäe kaudu. Teine juurdepääs on planeeritud Jakobi, Tähtvere, Kroonuaia ja K. E. von Baeri tänavate ristmikult K. E. von Baeri tänavat mööda ning krundi K. E. von Baeri tn 2 ja Jakobi tn 38 piiril oleva sissesõidutee kaudu.

Juurdepääsud K. E. von Baeri tänavalt tuleb rajada kõnnitee tasapinnas, st säilitada kõnniteedel senine kõrgusmärk.

Parkimine on kavandatud krundisiseselt. Parkimisala ei ole lubatud katta asfaldi ega unikivi-tüüpi betoonkiviga, mis on vanalinna ja Toomemäe ümbrusse sobimatud. Parkimisalalt kogunev sajuvesi tuleb enne sajuveekanaliseerimise juhtimist puhastada õli- ja liivapüüduris. Kavandatavate teede ja hooviala täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele. Hoonestusaladele H 1.1 ning H 3 on kavandatud parkimiskohad esimese korruse tasapinnal – kokku 25 kohta. Hoovialale on kavandatud 9 parkimiskohta.

Vastavalt kehtivale normatiivile on linnakeskuses 1-2 toalise korteri puhul vajalik 0,6 parkimiskohta ning >3 toalise korteri puhul 0,8 kohta. Planeeritaval krundil on kavandatud ehitada 44 korterit, eeldatavalt on 1-2 ning >3 toaliste korterite arv enamvähem võrdne, seetõttu on parkimise kontrollarvutuses võetud normatiiviks 0,7 parkimiskohta/korter. Vajalik parkimiskohtade arv krundil korteritele on $44 \times 0,7 = 31$. Äripinna parkimisnormatiiv on 1 parkimiskoht 150 m^2 suletud brutopinna kohta. Kavandatava äripinna (brutopind u 465 m^2) vajalik parkimiskohtade arv on $465 / 150 = 3$. K. E. von Baeri tn 4 krundile on planeeritud 34 parkimiskohta.

Projekteerimisel tuleb K. E. von Baeri tn 4 krundil ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all või hoone mahus (sh panipaikades). Vastavalt parkimisnormatiivile tuleb äripinnal tagada 1 jalgratta parkimiskoht 200 m^2 suletud brutopinna kohta ning korruselamus 1 jalgratta parkimiskoht 100 m^2 suletud brutopinna kohta. Prognoositava brutopinna (äri 465 m^2 , korterid u 4500 m^2) puhul on vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv 47. Jalgrataste parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimisnormatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Rattahoidlad on soovitatav varustada valvekaameratega. Jalgrattaparklate projekteerimisel võtta aluseks "Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused" (kättesaadav: https://www.tartu.ee/?lang_id=1&menu_id=6&page_id=24572) (vt planeeringu lisad).

5 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringu põhijoonisel on näidatud säilitatav ning likvideeritav kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus asub peamiselt krundi tagumises osas Toomemäe tugimüüri peal ning ümbruses. Olemasolev tugimüür tuleb selle kehva seisukorra tõttu lammutada. Toomemäe nõlva püsivuse kohta K. E. von Baeri 4 kinnistul on koostatud eksperthinnang (vt planeeringu lisad „Toomemäe Baeri tn äärse uue tugimüüri rajamise projekt“), mille kohaselt on ainuõigeks lahenduseks nõlva kindlustamisel uue tugiseina ehitamine. Olemasoleva tugimüüri asemele tuleb Toomemäe nõlva toestamiseks rajada raudbetoonist tugimüür, mille nähtav osa viimistleda looduskividega (maakivi). Vana müüri lammutamise ning uue müüri rajamise tõttu ei ole enamikku kõrghaljastusest võimalik säilitada. Säilitada tuleb K. E. von Baeri tn 2a krundipiiri läheduses kasvav harilik vaher. Tugimüüri asukoht ning kõrghaljastuse säilitamine ja likvideerimine on planeeritud vastavalt „Toomemäe Baeri tn äärse uue tugimüüri rajamise projektile“, mis on kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt 06.10.2010 kirjaga nr TJ 6-6/14391-8 ning Muinsuskaitseameti arheoloogiamälestiste ekspertnõukogus 21.06.2010. Käesolev detailplaneeringu eskiislahendus on kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt 24.10.2013 kirjaga nr JT 6-5/13/24130-2 (vt planeeringu lisad). Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu planeeritava krundi piires, projekteerimisel tuleb arvestada tehnoorkude kaitsevöönditega. Koos hoone projektiga tuleb esitada ka väliala kujundusprojekt.

6 Arheoloogia nõuded

Planeeritav kinnistu asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal asuvas kindlustusvööndis, 17. sajandil ehitatud Karl XI nimelise bastioni piirkonnas. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on kaevetöödel vajalik arheoloogiliste uuringute läbiviimine – tugimüüri piirkonnas (olemasoleva hoone Toome poolsel kahel küljel ehk lõunakülgedel) enne uue tugimüüri rajamist ning mujal kaevetööde käigus.

7 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusaladele ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Hoonestusaladele H 1.1 - 1.4 ning H 4 ehitatavate hoonete (v.a prügimaja) vähim tulepüsivusklass on TP1. Hoonestusaladele H 2 ning H 3 ehitatavate hoonete vähim tulepüsivusklass on TP2.

8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnoahtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse kontaineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeritavale krundile on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue. Planeeringuala piirneb

looduskaitsealuse pargiga Toomemäe pargiga KLO1200256. Kaitsealal teostatavad ehitustööd ning raied tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

9 Servituutide seadmise vajadus

Jakobi tn 38 kinnistule on planeeritud K. E. von Baeri tn 2A ning 4 kinnistute kasuks teeservituut. K. E. von Baeri 2A kinnistule on planeeritud Jakobi tn 38 ja K. E. von Baeri tn 4 kinnistute kasuks teeservituut. Teeservituut annab valitseva kinnisasja omanikule õiguse servituudiala kasutada mootorsõidukiga, jalgsi- ning jalgrattaga liikumiseks.

10 Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- tänavate ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

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

- jälgitavus (videovalve);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;
- üldkasutatavate alade korrashoid.



11 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb K. E. von Baeri tn 4 krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

12 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on K. E. von Baeri tn 4 krundi igakordsel omanikul.

K. E. von Baeri tänava rekonstrueerimise korral enne planeeringu realiseerimist ehitatakse välja ka planeeritud kõnnitee laiendus.

Planeeringu realiseerimisel tuleb krundisisene kõnnitee ja krundile juurdepääsud (sh 3-le parkimiskohale kavandatud juurdepääs) siduda K. E. von Baeri tänava kõnniteega. Kui selleks hetkeks ei ole K. E. von Baeri tn kõnnitee laiendust veel välja ehitatud, tuleb planeeritud K. E. von Baeri tn kõnnitee laiendus koos olemasoleva kõnnitee rekonstrueerimisega planeeritud laienduse ulatuses teostada K. E. von Baeri tn 4 igakordsel omanikul samaaegselt krundisiseste kõnniteede ehitusega ja juurdepääsu rekonstrueerimisega.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt planeeritud krundi omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele.



C Joonised

- 1 Situatsiooni skeem M 1:10 000**
- 2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:2000**
- 3 Olemasolev olukord M 1:500**
- 4 Planeeringu põhijoonis M 1:500**
- 5 Detailplaneeringu lahendust illustreerivad kolmemõõtmelised joonised**



D Lisad

- 1 Tartu Linnavolikogu otsus planeeringu algatamise kohta**
- 2 Toomemäe Baeri tn äärse uue tugimüüri rajamise projekt**
- 3 Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused**
- 4 Tartu linnavalitsuse 04.10.2013 kiri nr 9-3.2/DP-13-014 K. E. von Baeri tn 4 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse korrigeerimine**
- 5 Keskkonnaameti kiri detailplaneeringu eskiislahenduse koostööstamise kohta**

