

## Tähe tn 19 ja 19a kruntide detailplaneering

### Eskiis

### Tartu linn

Seotud kultuurimälestised: Elamu-apteegihoone Tartus Tähe 20, 1924-1926.a. (ehitismälestise reg nr 7105); Puitelamu Tartus Tähe 26, 1910-1914.a. (ehitismälestise reg nr 7106)



Töö nr: Töö nr 17DP13

Muinsuskaitse tegevusluba E 115/2004

Huvitatud isik: OÜ Külli-Tartu

Projekti juht: Mart Hiob

Koostaja, maastikuarhitekt: Karl Hansson

**PLANEERINGU KOOSSEIS - ESIMENE KÖIDE: PLANEERING**

A	Üldosa .....	5
1	Sissejuhatus .....	5
2	Planeeringu lähtedokumendid .....	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus .....	5
4	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed .....	6
B	Planeeringuga kavandatav .....	9
1	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine .....	9
2	Krundi ehitusõigus .....	9
3	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
4	Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	10
5	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	10
6	Ehitistevahelised kujad .....	11
7	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks .....	11
8	Servituutide seadmise vajadus .....	11
9	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused .....	11
10	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	12
11	Planeeringu rakendamise võimalused .....	12
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 .....	21
1	Detailplaneeringu algatamise otsus	
2	Muinsuskaitse eritingimused	
3	Jalgrattaparklate tüüptingimused	
4	Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 08.11.2013 kiri nr 9-3.2/DP-07-022	
5	Elektrilevi OÜ e-kiri planeeringu eskiislahenduse sobivuse kohta	
6	Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 10.12.2013 kiri nr 9-3.2/DP-07-022	



## A Üldosa

---

### 1 Sissejuhatus

Detailplaneeringu ala hõlmab Tartu linnas krunte Tähe tn 19 ja Tähe tn 19a ning nende lähialas asuvaid tänavakruntide osi. Planeeringuala suurusega u 3500m<sup>2</sup> asub Karlova linnaosas miljööväertuslikul hoonestusalal ehitismälestiste Tähe 20 ja Tähe 26 kaitsevööndites. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äripindadega korterelamu ehitamiseks.

### 2 Planeeringu lähtedokumendid

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 13. märtsi 2008.a otsus nr 325 „Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine”.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Artes Terrae OÜ poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustega „Tähe tn 19 ja 19a kruntide muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringu koostamiseks“ (töö nr 17ET13).

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks OÜ WeW (litsents nr 702 MA) poolt 2013. a septembris mõõdistatud digitaalne alusplaan mõõtkavas 1:500 (töö nr: GEO-161-13).

### 3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Tähe tn 19 krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa ning krundi pindala 2399m<sup>2</sup>. Krundil asub endine kauplus-restoran „Kaseke“, hoone on amortiseerunud. Hoone tehniline seisund on mitterahuldav. Hoone tagaküljel on ulatuslikud vajumised ja katusel esineb läbijookse. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 13.03.2008. a otsuse nr 325 „Tähe 19 ja Tähe 19a kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine” punktile 3.2.2 tuleb planeeritaval Tähe 19 krundil asuv hoone lammutada. Kuna tegemist on peale 1944. a ehitatud hoonega, siis ei ole Karlova teemaplaneeringu mõistes selle lammutamise küsimuses täiendava ehitustehnilise ekspertiisi koostamine vajalik. Eeltoodut arvestades ei ole antud hoone säilitamine Karlova keskkonnas põhjendatud. Tähe tn 19a krundi maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa ning krundi pindala 79m<sup>2</sup>, krundil asub alajaam. Kruntide olemasolevad andmed on esitatud joonisel 3.

Juurdepääsud planeeringualale on Tähe ja Lootuse tänavatelt, teed on asfaltkattega. Planeeringuala reljeef tõuseb Tähe tn poolt lääne suunas, suurim kõrguste vahe on ligi 3 m. Olemasoleva hooneni viivad Tähe tänavalt trepid. Kruntide haljastus on vähene. Tähe tn 19 krundil asuvad üksikud kased ning vahtrad, Tähe tn ääres asub fragmentaarne harilike vahtrate rida.

#### 4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala asub Tartu linnas Karlova linnaosas miljööväärtuslikul hoonestusalal ehitismälestiste Tähe 20 ja Tähe 26 kaitsevööndites. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve segahoonestusala. Tartu Linnavolikogu 28. septembri 2006. a määruse nr 40 "Tartu linna ehitusmäärus" § 38 lg 1 kohaselt peab ehitustegevuses miljööväärtusega hoonestusalal järgima hoonestus- ja ehitustavasid (kinnistute suurus, tänavate ja hoovide katematerjal, ehitusjoon, hoonete korruselisus, paigutus ja mastaap, traditsioonilised ehitus- ja viimistlusmaterjalid, haljastustavad, krundi tänavapoolsed piirded jms) ning soodustama hoonestusala terviklikkuse säilimist ja taastamist. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on miljööväärtusega hoonestusala eesmärk tagada endise Karlova mõisa maadele 19. sajandi lõpul ja 20. sajandi algul rajatud linnaosa tervikstruktuuri, selle planeeringu, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, ajalooliste tänavakatete, miljöölise terviklikkuse ning seal paikneva ehitusajaloolise väärtusega hoonestuse säilimine.

Piirkonna ajalooline kujunemine ning hoonestuse iseloomustus on esitatud muinsuskaitse eritingimustes. Väljavõtte muinsuskaitse eritingimustest piirkonna hoonestuse iseloomustuse kohta:

Tähe tänav on Karlova selgrooks. Tänavaruum on kõrvaltänavate omast avaram ja u kolmandiku ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooniga. Ajalooliselt olid Tähe tänaval selgelt levinud kohaliku tähtsusega teenusepakkujad hoonete esimesel korrusel. Täna on see veel tunnetatav eelkõige Tähe tänav alguse osas kuni Tähe-Õnne ristmikuni. Arvukate poodide jt teenusepakkujate olemasolu tunnistavad tänavaristmikel asuvate nurgahoonete äralõigatud nurgad. Need olid kasutuses hoonetesse otse sissepääsudena.

Karlova perimeetralse planeeringuga piirkonna tihedale hoonestusele on omane elav mahuline liigendatus. Hoonete katused on rohkete katuseväljaehitiste ja -viiludega. Omapärase, puitarhitektuurile kohandatud juugendliku fassaadidekoori loovad eelkõige ukse- ja aknaümbriste ning -raamistuste dünaamilised kumervormid. Valdavalt 2-korruselistel hoonetel, millele tihti lisanduvad katusealused korterid, kohtab juugendlike väljasopistuvaid torni- ja erkerimahtusid. See iseloomustab hästi ka Tähe tn hoonestust, mis on veel tänagi mitmete hoonete aknakarniisidelt, ustelt jt fassaadi liigendustest loetav. Säilinud vanad fotod ja hoonete projektid/möödistused annavad tunnistust, et paljud taolised fassaadi liigendused on tänaseks linnapildist kadunud (nt Tähe 21 hoone keskne katusetornike).

Tähe 19 ja 19a krundil enne II maailmasõda asunud esialgne Karlovale tüüpiline hoonestus on tänaseks hävinud. Tartu linna plaanilt võib välja lugeda, et planeeritavate Tähe 19 ja 19a krundi piiresse jääval alal (esialgselt kahel krundil) asus Tähe tn ääres 2 hoonet (1 puithoone ja 1 segahoone (kivi ja puit). Lisaks jäi alale osaliselt Lootuse tn äärsel krundil asuv puuhoone. Praeguse Tähe 19a krundi vahetus läheduses asus tõenäoliselt väiksema mahuga hoovimaja. Planeeritava ala Tähe tn äärsetest hoonetest Eha tn poolsem asus kõrvalolevate hoonetega ühtsel ehitusjoonel. Tähe ja Lootuse tn ristmiku nurgahoone asus u 5,5 m tagasiastega krundi sisemuses (praeguse krundil asuva

hoonega ligikaudu samal ehitusjoonel). Lootuse tn äärsed hooned asusid kõik ühtsel ehitusjoonel vahetult tänava servas. Tähe tn äärsete hoonete vahed piki ehitusjoont varieeruvad 4...11 m, mille tulemusel joonistub tänavafondile omane ühtselt liigendatud hoonete rütm.

Planeeritaval alal ja piirnevatel tänavatel asuvad vee-, kanalisatsiooni-, kaugkütte-, telekommunikatsiooni- ja elektriliinid ning tänavavalgustusmastid.







## B Planeeringuga kavandatav

### 1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga kavandatakse Tähe tn 19 ja Tähe tn 19a krundid liita üheks krundiks. Planeeritud krundipiirid ning krundi pindala on esitatud joonisel 4.

### 2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4. Moodustataval krundil POS 1 on planeeritud likvideerida olemasolevad hooned. Planeeritud on ehitada kuni kolm äri ja elamu funktsiooniga hoonet ning maa-alune parkla. Hoonestusala Lootuse tn poolne osa on planeeritud kõrgem, selle hooneosa katuse absoluutkõrgus ei tohi ületada Tähe tn 20 hoone absoluutkõrgust 64.29. Hoonestusala Tähe tn 21 krundi poolne osa on planeeritud madalam jäädes hoonestusala kõrgema osa ning Tähe 21 hoone (absoluutkõrgus 59.73) vahepeale. Ehitamine on lubatud joonisel 4 esitatud hoonestusala piires vastavalt ehitusõigusele. Maapealse hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine. Planeeritud haljasalal ei ole lubatud parkla ja sõidutee ehitamine. Olemasolev alajaam on kavandatud likvideerida. Lootuse tn äärde on planeeritud uue alajaama asukoht. Kokkuleppel elektrivõrgu valdajaga võib alajaama lahendada ka planeeritava äri- ja kortermaja hoone mahus või maa-alusena. Trepid ja pandused ei tohi ulatuda üle krundipiiri.

### 3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Arhitektuurinõuded on esitatud joonisel 4. Lisaks arvestada, et hoonete projekteerimisel tuleb mugavas kohas ette näha panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

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

- 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 Ilu- ja isikuteenuste hoone;
- 12339 Muu teenindushoone;
- 12430 Garaažid;
- 22246 6–35 kV alajaam ja jaotusseade.



#### 4 Tänavate maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeritavale krundile on Tähe ja Lootuse tänavatelt. Kuna planeeritava krundi Tähe tn poolne osa on madalam ning Lootuse tn poolne osa kõrgem, siis on erinevatele krundi tasapindadele vajalikud eraldi juurdepääsud. Tähe tänavalt on võimalik rajada juurdepääs hoonealusesse parklasse. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on tähistatud krundipiiri osa, kust juurdepääsude rajamine ei ole lubatud. Joonisel näidatud juurdepääsud on ligikaudsed, nende asukohti võib projekteerimisel muuta sõltuvalt hoonete arhitektuursest lahendusest ning parklate paiknemisest ja neile juurdepääsu vajadusest. Juurdepääsu nihutamise korral tuleb Tähe tn tagada planeeritud puude arvu ning parkimiskohtade arvu säilimine ning põhimõtteline lahendus.

Planeeritava krundi parkimine tuleb lahendada krundi piires. Parkimiskohtade arv tuleb äripinnal tagada vastavalt kehtivale normatiivile 1 parkimiskoht 150 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Arvestuslik bruto äripind (30% kogupinnast) planeeritavas hoones on 936 m<sup>2</sup>, mille puhul vajalik parkimiskohtade arv on 6. Korterite puhul on vastavalt detailplaneeringu lähteseisukohtadele vajalik 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 parkimiskoht külastajale 10 korteri kohta. 24 korteri puhul on vajalik parkimiskohtade arv 31. Planeeringu põhijoonisel on POS 1 krundi siseselt näidatud 5-kohaline maapealne parkimisala ning 32-kohaline maa-alune parkla, kokku 37 parkimiskohta. Parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimismatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Normatiivsete parkimiskohtade puudumisel tuleb hoonete brutopinda vastavalt vähendada. Tähe tn äärde on tänavamaale kavandatud parkimistaskud viiele autole. Parkimiskohti võib rajada ka planeeritud maapealsele hoonestusalale. Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus, teedelt tulev sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

Jalakäijate peamised liikumissuunad on näidatud joonistel 2 ja 4. Planeeringualaga piirnevatel tänavatel on olemasolevad kahepoolsed kõnniteed. Eraldi jalgrattateid tänavatel ei ole, jalgratturite liikumine toimub sõidukitega ühisel teel. Projekteerimisel tuleb POS 1 krundil ette näha normidekohased parkimiskohad jalgratastele, soovitatavalt katuse all. Vastavalt parkimismatiivile tuleb äripinnal tagada 1 jalgratta parkimiskoht 200 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta ning korruselamus 1 jalgratta parkimiskoht 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta. Prognoositava brutopinna (äri 846 m<sup>2</sup>, korterid 1975 m<sup>2</sup>) puhul on vajalik jalgrataste parkimiskohtade arv 24. Jalgrataste parkimiskohtade arvu võib lähtuvalt parkimismatiivist vastavalt reaalsele ehitatava hoone brutopinnale vähendada. Rattahoidlad tuleb lahendada konstruktsioonis, mis võimaldab jalgratta lukustamist ka raamist, mitte ainult esi- või tagarattast. Rattahoidlateni peab ulatuma ka valvekaamerate vaateväli. Jalgrattaparklate projekteerimisel võtta aluseks "Tartu linna jalgrattaparklate tüüptingimused" (kättesaadav: [https://www.tartu.ee/?lang\\_id=1&menu\\_id=6&page\\_id=24572](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, planeeritav ning eemaldatav kõrghaljastus. Olemasolev väärtuslikum kõrghaljastus on Tähe tänaval asuv harilike vahtrate rida. Reas esineb

välja langenud puid. Kuna Tähe tn äärne vahtrate rida on fragmentaarne, on planeeringuga kavandatud planeeringuala piires puuderea terviklik asendamine uute puudega. Uue puuderea kohustuslik liik on suurelehine pärn, tänavapuude istikud peavad vastama taimestandardile EVS 778:2001. Täiendava kõrghaljastuse rajamine on lubatud kogu POS 1 krundi piires, projekteerimisel tuleb arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega. POS 1 krundi kompaktnel haljastatud alal peab olema suurem kui kõvakattega ala. Planeeringu põhijoonisel (joonis 4) on näidatud võimalik mänguväljaku asukoht, mille paiknemist võib projekteerimisel lähtuvalt hoone paiknemisest muuta. Piirete rajamine on lubatud vastavalt joonisel 4 näidatule. Koos hoone projektiga tuleb esitada ka väliala kujundusprojekt.

## **6 Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt tuleohutusnõuetele.

## **7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritavale alale ei kavandata keskkonnaohtlikke objekte. Kõvakattega aladelt tuleb sademevesi tuleb kokku koguda, puhastada õlipüüduriga ning juhtida sademeveekanaliseerimise, mitte lasta valguda naaberkruntidele. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Planeeritavale krundile on ette nähtud prügikonteinerite paigutamise nõue; prügikonteinerite täpseid asukohti pole planeeringuga määratud.

## **8 Servituutide seadmise vajadus**

Lahendatakse edasisel planeerimisel.

## **9 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;
- konkreetset 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.

## **10 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 vastava krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt.

## **11 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 krundi igakordsel omanikul. Tähe tänavale planeeritud kõrghaljastuse asendamise kohustus on POS 1 krundi igakordsel omanikul. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike 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 Detailplaneeringu algatamise otsus**
- 2 Muinsuskaitse eritingimused**
- 3 Jalgrattaparklate tüüptingimused**
- 4 Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 08.11.2013 kiri nr 9-3.2/DP-07-022**
- 5 Elektrilevi OÜ e-kiri planeeringu eskiislahenduse sobivuse kohta**
- 6 Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna 10.12.2013 kiri nr 9-3.2/DP-07-022**

