

Seotud kultuurimälestis: Ehitismälestis Vanemuise tn 19, reg nr 7026



**VANEMUISE TN 21 KRUNDI DETAILPLANEERING**  
Tartu linn

**Arhitektibüroo SIIM & PÖLLUMAA OÜ**  
Uku Põllumaa, volitatud arhitekt, tase 7  
uku@arhidee.ee  
Tel. 5093572  
Riia tn 4, Tartu  
Reg kood 10085374  
Muinsuskaitse tegevusluba E-108/2003

Tartus, 2016

**Tellija: Tartu Linnavalitsus**

**Huvitatud isik: Makkle Invest OÜ**

**Planeija: Uku Põllumaa**

**SELETUSKIRI**

<b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK</b>	<b>3</b>
<b>2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS</b>	<b>3</b>
<b>3. LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSD</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANEERIMISE LAHENDUS</b>	<b>5</b>
4.1. Planeeritava ala krundistruktuur	5
4.2. Krundi ehitusõigus	5
4.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine	5
4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus	5
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	6
4.6. Muinsuskaitse tingimused	6
4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
4.8. Ehitistevahelised kujad	7
4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	7
4.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus	7
4.9.2. Veevõrk	7
4.9.3. Reoveekanalisatsioon ja sademevee kanalisatsioon	7
4.8.4. Küttevõrk	8
4.8.5. Elektrivõrk	8
4.8.6. Sidevõrk	8
4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	8
4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	8
4.12. Servituutide seadmise vajadus	9
4.13. Planeeringu rakendamine	9
<b>5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED</b>	<b>10</b>
<b>6. JOONISED</b>	<b>11</b>
1. Asukohaskeem	12
2. Olemasolev olukord M 1:500	13
3. Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed	14
4. Põhijoonis M 1:500	15
5. Tehnovõrgud M 1:500	16
6. Visualiseering	17

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Planeeringu lähtedokumendiks on Tartu Linnavolikogu 20.12.2012. a otsus nr 435 „Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda krundile täiendava ehitusõiguse määramise võimalusi korterelamu ja ärihoone ehitamiseks olemasoleva ärihoone laiendamise baasil.

Planeeritava Vanemuise tn 21 krundi pindala on 1641 m<sup>2</sup>. Krunt asub Vanemuise tn 19 ehitismälestise kaitsevööndis.

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele:

- Tartu linna üldplaneering, kehtestatud Tartu Linnavolikogu 06.10.2005. a määrusega nr 125.
- Muinsuskaitse eritingimused Vanemuise 21 krundile detailplaneeringu koostamiseks, töö nr 03-2012.

Detailplaneeringu aluskaardiks on võetud OÜ Geopunkt 2012. a veebruaris koostatud geodeetiline alusplaan M 1:500, töö nr M-007-12.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

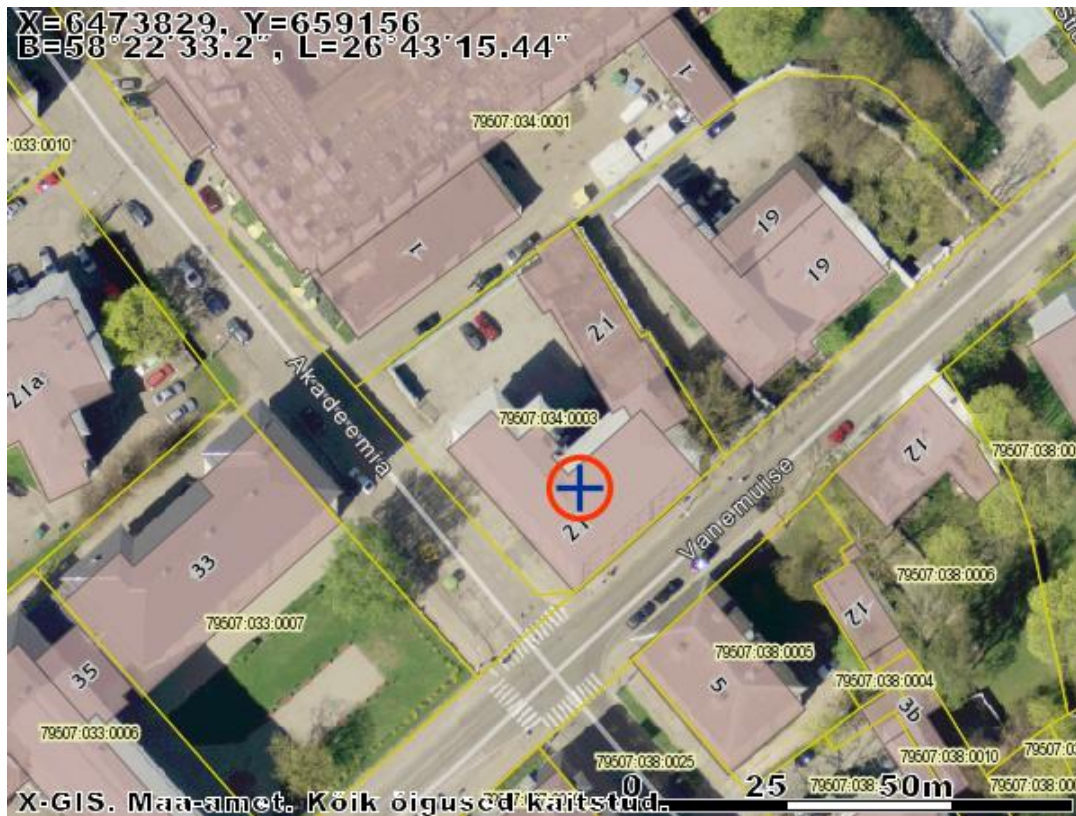
Vanemuise tn 21 krundi olemasolev ärihoone paikneb Vanemuise tänava põhjaküljel, Tartu ajaloolises linnaosas nn peplerimaal (pöpplersland, mis sai nime 16.sajandi raehärra Pepleri järgi) praeguses Riimäe piirkonnas. Vanemuise tänav (varem Aia tänav) kujunes välja peale Tartu suurt 1775. a tulekahju ja arenes kuni Pepleri tänavani aadlielamutega palistatud suurejooneliseks tänavaks.



Väljavõte Tartu linna plaanist, 1920. a. EAA.2110.1.4822 leht 1

II maailmasõjas hävis pommitamisel enamus ümbritsevaid hooneid ja peale sõda rajati Riia tänavalt Tiigi tänavani endiste elamukruntide asemele Akadeemia tänav. 1946. aastal koostati hoone taastamisprojekt, kus säilitati valdavalt olemasolev situatsioon L-

kujulise põhiplaanina. Vanemuise tänava osa ehitati kolmekorruseliseks ja hoovile ehitati trepikoda. Garaazi ehitusprojekt koostati 1960. aastal.



Vanemuise ja Akadeemia tänavate nurgal paiknev Vanemuise tn 21 olemasolev hoone (ehitisregistri andmetel ehitusaluse pinnaga 471 m<sup>2</sup>) on kolmekorruseline ja L-kujulise põhiplaaniga krohvitud seintega kivihoone. Kelpkatuse räästaalused on kaunistatud hammaslõikelise karniisiga. Aknaid ümbritseb eenduv krohviraamistus. Hoone on heas seisukorras. Hoovis paiknevad garaazid (ehitisregistri andmetel ehitusaluse pinnaga 448 m<sup>2</sup>) on amortiseerunud ning vajavad lammutamist. Katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on ärimaa.

Juurdepääs krundile on Akadeemia tänavalt. Krundi maapind on tasane, keskmine absoluutkõrgus on 59,17-60,70 m/abs. Haljastus krundil peaaegu puudub, krundi idanurgas kasvab üksik tammepuu, mis väärib säilitamist.

Planeeritava krundi olemasolev olukord on näidatud joonisel 2 (lk 13).

### 3. LINNAEHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala asub Kesklinna linnaosas.

Planeeringuala on ümbritsetud põhiliselt haridus- ja teadusasutuste, ühiskondlike hoonete ja korterelamutega. Ümbruses paiknevad Tartu Kirjanike Maja, Tartu Kunstimaja, Jaan Poska Gümnaasium, Tartu Ülikooli Raamatukogu, Midrimaa Lasteaed ja mõned kortermajad.

Tartu üldplaneeringu järgi asub krunt segahoonestusalal, mistõttu ärifunktsioon on kvartalisse samuti sobiv.

Ümbritsev linnaruum soosib tänavaäärse hoonemahu jätkamist. Lisaks arvestades naabruses asuvate hoonete mahtusid (Jaan Poska Gümnaasium, Tartu Kunstimaja, Tartu Ülikooli Raamatukogu) ja lähipiirkonda kavandatud teisi uusi hoonemahte on linnaehituslikult kaalutav ka Vanemuise tn 21 krundi olemasoleva hoone laiendamine. Kavandatav olemasoleva hoone laiendus ei jää visuaalselt domineerima teiste tänavaäärsete hoonete suhtes.



Planeeringuala linnaehituslikud seosed on näidatud joonisel 3 (lk 14).

## 4. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 4.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Krundi piire käesoleva detailplaneeringuga tänava ega naaberkinnistute suhtes ei muudeta.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Detailplaneeringuga on määratud kaks hoonestusala (olemasolev- ja lisanduv laiendus). Krundile autotranspordiga pääs säilib Akadeemia tänavalt. Garaazid lammutatakse. Olemasoleva hoone ehitusõigus, sh kasutusotstarve ei muutu, esimesele korrusele Vanemuise ja Akadeemia tänava poolses osas nähakse planeeringuga ette avalikkusele suunatud kaubandus- ja teenindusasutuste ruumid. Olemasoleva hoone laiendus kavandatakse 4 maapealse korruse ja 1 maa-aluse parkimiskorrusega mitmefunktsiooniliseks hooneks.

Hoone laiendusprojekti koostamise eelselt korraldada parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks vähemalt kolme kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus vastavalt lähteseisukohtadele.

Krundi ehitusõigus on näidatud joonisel 4 (lk 15).

### 4.3. Krundi hoonestusalade piiritlemine

Krundi hoonestusala piiritlemisel on lähtutud ainuvõimalikust juurdepääsu võimalusest krundile ja hoonestusala asukoht on esitatud joonisel 4 (lk 15).

### 4.4. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted ja parkimiskorraldus

Planeeringu ala asub Vanemuise ja Akadeemia tänavate nurgal. Tänavate mõõtmeid ei muudeta. Sissesõit säilib Akadeemia tänavalt ja seda nihutatakse W.Struve tn 1 krundi poole. Tänavate kõrgusarve ei planeerita muuta. Sissesõit kõnnitee tasapinnas.

Kogu planeeringualas olev Akadeemia tn kõnnitee lõik tuleb rekonstrueerida.

Parkimine on ettenähtud lahendada krundisisesele, mille tarbeks on parkimiskohad planeeritud soklikorrusele. Tartu üldplaneeringu järgi on antud krundi puhul tegemist linnakeskuse alaga. Lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003" Linnatänavad" tuleb määrata parkimiskohtade arv autodele:

<i>Hoone osa</i>	<i>brutopind m<sup>2</sup>/korterid</i>	<i>normatiiv</i>	<i>parkimiskohtade arv</i>
olemasolev hoone	1100	1/400	3
planeeritav hoone			
äri	400	1/300	2
korterid	1200 /24	0,6	15
<b>autod kokku</b>	<b>2700</b>		<b>20 autot</b>

ja jalgratastele:

asutus	1500	1/200	8
korterid	1200	1/100	12
<b>jalgrattad kokku</b>	<b>2700</b>		<b>20 jalgratast</b>

#### **4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele**

Planeeringuga seatakse hoone projekteerimisele järgmised arhitektuurinõuded:

- hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline;
- lubatud korruselisus on kolm kuni neli lisaks soklikorrusele;
- välisviimistluse materjalidena kasutada esinduslikke piirkonda sobivaid välisviimistlusmaterjale;

Krundil olev hoonestusala on näidatud suuremana suurimast lubatud ehitusalusest pinnast – see võimaldab hoone ja parkla kuju muuta projekteerimisel. Hoone sisemine lahendus tuleb ehitada selline, et peamine sissepääs hoonesse on Akadeemia tn poolsele küljel. Hoone põhikorruse tasapind tuleb projekteerida selliselt, et nii Akadeemia tänava kui ka parkla poolt on tagatud lapsevankri ja jalgrattaga juurdepääs hoonesse.

Planeeritud hoone peab olema igast küljest väärikas ja esinduslik. Hoone arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne ning moodustama käesoleval planeeringualal krundisisesele ühtse terviku.

Lamekatuse puhul on suurim lubatud kõrgus räästa suurim lubatud absoluutkõrgus. Hoone kõrguse määramisel ei võeta arvesse katusel asuvaid kujunduslikke elemente, korstnaid ning tehnoarajatisi, mille kõrgus ja suurim horisontaalmõõde on alla 1,6m. Katusel asuvad tehnoarajatised ei tohi olla tänavatasandilt vaadeldavad.

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on seotud elamu, teeninduse ja kaubandusega.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otsatavete loetelu“ kohaselt on planeeringualal lubatud järgmised ehitise kasutamise otstarbed:

- 11220 Kolme või enama korteritega elamud
- 12111 Hotell
- 12129 Muu lühiajalise majutuse hoone
- 12139 Muu toitlustushoone
- 12201 Büroohoone
- 12311 Kaubandushoone
- 12314 Kiosk
- 12339 Muu teenindushoone

- 12319 Muu kaubandushoone
- 12621 Muuseum, kunstigalerii
- 12634 Ülikooli, rakenduskõrgkooli hoone

#### **4.6. Muinsuskaitsetingimused**

Planeeritav ala asub Tartu linna arheoloogilise miljöopiirkonna territooriumil ja arheoloogilise väärtusega kultuurikihi ilmnemisel kaevetööde käigus tuleb teha uuringud ja avastatav arheoloogiline pärand säilitada oma algsel asukohal kultuuriväärtuste teenistuse otsuse alusel.

Uus hoone on lubatud projekteerida kas kelpkatuse, viilkatuse, pultkatuse või lamekatusega. Katusekatteks on lubatud kasutada katusekive, valtsitud tsingitud terasplekki või Klassik profiiliga plekki. Lamekatuse puhul on materjalivalik vaba.

Uue hoone ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted**

Krundi haljastatud osa säilib Vanemuise 19 ja 21 hoonete vahelisel alal. Olemasolev tamm säilitatakse, vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb alumisi oksid kärpida, et oksad ei kahjustaks hoonete seinu. Krundi haljasala ei kanna kesklinnale iseloomulikult elanikele otsest puhkefunktsiooni. Puuduva puhkeala kompenseerivad lähialal asuv ülelinnalise tähtsusega puhkeala- Toomemägi ja läheduses asuvad mitmed väiksemad puhkealad.

#### **4.8. Ehitistevahelised kujud**

Ühte hoonestusalasse projekteeritavate hoonete omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 8 m. Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrusele nr 54 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded", mis täpsustavad projekteerimise staadiumis.

Hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP-1.

#### **4.9. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad**

##### **5.9.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus**

Krunt on varustatud kõikide tehnovõrkudega. Praegune sademevee kanalisatsioon on ühendatud olmekanalisatsioonitorustikku.

Olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud on näidatud joonisel 5 (lk 16).

##### **4.9.2. Veevõrk**

Kogu kinnistu veevarustus lahendada Vanemuise tn veetorust rajatud olemasoleva hoone veeühenduse kaudu. Olemasoleva veeühendustoru läbimõõt ja materjal tänavatorust kuni kõnniteel asuva sulgarmatuurini on De 110 PE. Sulgarmatuuriks on maa-alune siiber DN 100 koos spindli pikendusvarda ja kahega.

Kinnistutorustik alates kõnniteel asuvast sulgarmatuurist tuleb rekonstrueerida, arvestades kogu kinnistu (olemasoleva ja uue hoone) veevajadusega.

Ühe veeühenduse ja veemõõdusõlme kaudu tuleb veega varustada kogu kinnistule rajatav hoonestus. Hüdrant nr. 661 asub Vanemuise tn 28 hoone ees.

Planeerimisel on arvestatud Tartu Veevärgi tehniliste tingimustega 30.10.2015 INF/897.

##### **4.9.3. Reoveekanaliseerimine ja sademevee kanalisatsioon**

Kinnistule on planeeritud lahkvoolne kanalisatsioon.

Kinnistu reovee eesvooludeks kavandada Vanemuise tn kanalisatsioonitorustik De 315 ja Akadeemia tn kanalisatsioonitorustik DN 300.



Kõik olemasolevad betoon- või keraamilised ühendustorud rekonstrueeritakse ning kavandatakse ühendused tänavatorustikku. Tööst kõrvaldatavad vanad torud ja kaevud tuleb likvideerida.

Olemasolevad sademeveeühendused olmekanaliseerimistorustikku tuleb likvideerida.

Kinnistu sademevee eelvooluks kavandada Vanemuise tänaval asuv olemasolev sademeveetorustik De 315 ning Akadeemia tänavale projekteeritud (OÜ Lihtsad Linnamehed töö nr 2015-12 LL) sademeveetorustik De 400. Vanemuise tänavalt on Akadeemia tänava suunas De 400 PP sademeveetoru ristmiku alt välja ehitatud. Akadeemia tänavale tuleb projekteeritud sademeveetoru Vanemuise 21 kinnistu ulatuses või kuni kaugeima vajaliku ühenduskohani ehitada.

Kinnistule on planeeritud sademeveetorustik ning ühendused tänavatorustikku.

Planeerimisel on arvestatud Tartu Veevärgi tehniliste tingimustega 30.10.2015 INF/897.

#### **4.9.4. Küttevõrk**

Hoone soojavarustus on lahendatud kaugküttena ja olemasolev ühendus on planeeritud säilitada.

Planeerimisel on arvestatud Fortum Tartu tehniliste tingimustega 21.10.2015 nr 145/15.

#### **4.9.5. Elektrivõrk**

Olemasolevad liitumiskilbid on olemasoleval ärihoonel 3 x 63 A ja likvideeritaval garaažil 3 x 40 A.

Planeeritava hoone elektrivarustuseks on kavandatud kinnistule 0,4 kV liitumiskilp Akadeemia tn poolsele krundi piirile. Liitumiskilbi elektrivarustus on planeeritud 0,4kV maakaabliga Vanemuise tn. 30 kinnistul asuvast "Tudengi 65" alajaamast maakaabliga. Elektri kaablite projekteerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Elektrilevi OÜ Tartu regiooni tehniliste tingimustega 28.10.2015 nr 235422.

#### **4.9.6. Sidevõrk**

Vanemuise 21 krundile on olemas sidekanal ning ka optiline kaabel.

Teha väljavõtte sidekanalist (Vanemuise 21 krundil) ning pikendada sidekanal 50mm toruga kuni planeeritava uue hooneni. Paigaldada 4 kiuline optiline kaabel alates sidekaevust 92 (Vanemuise ja Akadeemia tänava nurgal) kuni planeeritava hooneni. Otsastada kaabel hoones.

Hoonete sisevõrk ehitada PON-tehnoloogial optiliste kaablitega. Korterites ja äripindadel näha ette kohad PON seadmete paigaldamiseks, vajalik elektritoide. Korterisiselt ehitada jaotusvõrk cat6-kaablitega.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud AS Eesti Telekomite tehniliste tingimustega 22.10.2015 nr 25355787.

#### **4.10. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks**

Planeeritaval alal ei ole keskkonnaohtlikke objekte.

Kõvakattega teedelt ja parklatest kokkukogutud sademevesi tuleb enne tänavatorustikku või kraavi suunamist puhastada õli-liivapüüduris. Õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse.

Jäätmete vedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

#### **4.11. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb projekteerimisel tagada:

- väli-alade valgustus;
- üldkasutatavate alade korrashoid;
- piiratud juurdepääs võõrastele;

Lisaks eeltoodule on hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ehitamisel vajalik arvestada, et:

- hoonete ja rajatiste materjalid oleksid kvaliteetsed ja vastupidavad;
- jälgitavus videovalve näol;
- erilist tähelepanu pöörata hoonete uste, akende, lukkude jms. elementide kvaliteedile.

#### **4.12. Servituutide vajadus**

Servituutide määramise vajadus: Akadeemia tänava poolisel kõnniteel tuleb tagada jalakäijate liiklemiseks avalik kasutus.

#### **4.13. Planeeringu rakendamine**

Tartu linnale ei kaasne kohustusi Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehno-rajatiste väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

Vanemuise tn 21 krundile jäävate ja väljaspool krundipiire olevate krundi teenindavate vajalike juurdepääsuteede jms väljaehitamise kohustus on krundi igakordsel omanikul. Avalikku kasutusse määratud kõnnitee rekonstrueerimise kohustus tuleb tagada ehitustööde järgselt.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt kruntide omanike ja võrguvaldajate kokkulepetele.

Juhul kui planeeringu realiseerimisega tekitatakse kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik kohe selle hüvitama.

**5. KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED**

<b>Kooskõlastatava instantsi nimi</b>	<b>Kuu-päev</b>	<b>Kooskõlastaja nimi</b>	<b>Kooskõlastuse asukoht</b>	<b>Märkused</b>
naaberkiinnistu W. Struve tn 1	10.07.2015	TÜ Kinnisvara- osakond, Heiki Pagel	Lisade kaust lk nr 52	
naaberkiinnistu Vanemuise tn 19	10.07.2015	Tartu Kirjanike Maja, Berk Vaher	Lisade kaust lk nr 52	
AS Tartu Keskkatlamaja	24.11.2015	Ülar Roose	Lisade kaust lk nr 65	
Päästeameti Lõuna päästekeskus	25.11.2015	Margo Lempu	Lisade kaust lk nr 66	
Elektrilevi OÜ Tartu	26.11.2015	Tatjana Borševitskaja	Lisade kaust lk nr 67,68	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
AS Eesti Telekom	30.11.2015	Aleks Kask	Lisade kaust lk nr 69	
Tartu Veevärk	11.12.2015	Peeter Pindmaa	Lisade kaust lk nr 70	Kooskõlastus nr 855

**6. JOONISED**

- |    |  |         |
|----|--|---------|
| 1. | Asukohaskeem                               |         |
| 2. | Olemasolev olukord                         | M 1:500 |
| 3. | Linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed |         |
| 4. | Põhijoonis                                 | M 1:500 |
| 5. | Tehnovõrgud                                | M 1:500 |
| 6. | Visualiseering                             |         |