



## **Kitsas tn 8 krundi detailplaneering**

eskiislahendus

Huvitatud isik:

OÜ Marteburg  
Mart Avarmaa

Planeerija:

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ  
Riia 4, Tartu  
Ettevõtete registreerimise nr. 10085374  
MTR nr EP10085374-0001

Jüri Siim, volitatud arhitekt tase 7  
gsm 5162107  
[siim@arhidee.ee](mailto:siim@arhidee.ee)

Tartu, 2017

## Planeeringu eskiislahendus

### Seletuskiri

1. Sissejuhatus	lk 2
2. Detailplaneeringu eskiislahendus	lk 4
3. Planeeringu elluviimise tingimused	lk 6
Joonis 1 Situatsiooniskeem	lk 7
Joonis 2 Olemasolev olukord	lk 8
Joonis 3 Linnaehituslikud seosed	lk 9
Joonis 4 Eskiislahendus	lk 10
3D illustratsioonid	lk 11

### Lisad

Lisa 1 - Muinsuskaitse eritingimused Kitsas 8 krundile detailplaneeringu koostamiseks	lk 14
Lisa 2 - Tartu Linnavolikogu 08.06.2017 otsus nr 465 „Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine"	lk 31

# SELETUSKIRI

## 1. Sissejuhatus

### Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 8.06.2017 otsus nr 465 *Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine*.

Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi määrata Kitsas tn 8 krundile, lisaks olemasolevale kolmekorruselisele ärihoonele, ehitusõigus kuni kuuekorruselise korterelamu-ärihoone rajamiseks.

Planeeringu koostamisel on arvestatud ja kasutatud järgmisi töid:

- \* Tartu linna üldplaneering (kehtestatud Tartu Linnavolikogu 14.09.2017 otsusega nr 494);
- \* Muinsuskaitse eritingimused Kitsas 8 krundile detailplaneeringu koostamiseks (DIVI Projekt OÜ, töö nr 13-2016, kooskõlastatud nr 29434, 7.03.2017);
- \* Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsa tänavaga piirneva ala detailplaneering (kehtestatud 31.07.1997 korraldusega nr 1717);
- \* Geodeetiline alusplaan, M 1:500 (Metricus OÜ, töö nr 17G7762, koostatud 04. 2017);
- \* Arhitektuurse lahenduse eskiisprojekt (Salto AB OÜ, 2014).

### Planeeringuala olemasolev olukord (joonis 2)

Planeeritav krunt on pindalaga 937 m<sup>2</sup>.

Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa.

Krunt on hoonestatud ühe kolmekorruselise 136 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ärihoonega.

Transpordiga juurdepääs krundile on Kitsas tänavalt. Hoovialal on sillutatud parkla 20-le hoones olevate rentnike autodele. Parkla on suletav tõkkepuuga.

Krundi põhjapiiril kasvab kaks kaske ja kaks pärna, ning läänepiiril põõsastik ja üks kask. Puud on heas seisukorras.

Planeeritav ala asub kultuurimälestise Tartu vanalinna muinsuskaitseala (reg nr 27006) kaitsevööndis ja Tartu linna arheoloogilise miljööpiirkonna alal.

Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused lubavad Kitsas tn 8 kinnistu täisehitusprotsendiks planeerida kuni 60%. Olemasoleva hoone maht ja esifassaadi kujundus tuleb säilitada. Lubatud on planeerida täiendav hoonemaht, Kitsa tänava poolses osas kuni kolmekorruselise (absoluutkõrgus kuni 68.00 m) ja krundi sügavuses kuni kuuekorruselise (absoluutkõrgus kuni 80.00 m). Hoonete välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale. Kaevetöid kinnistul võib teha ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus otsustatakse täiendavate uuringute vajadus. Uuringute tulemused võivad muuta kavandatud projektlahendust.

Krundil kehtib „Ülikooli, Vanemuise, W. Struve ning Kitsa tänavaga piirneva ala detailplaneering“, millega on Kitsas tn 8 krundi osas määratud krundi sihtotstarbeks ärimaa, lubatud täisehituseks 30 %, hoonete absoluutkõrguseks 72.00 m ning antud ehitusõigus olemasoleva hoone säilitamiseks ja kuni kolmekorruselise uue hoone püstitamiseks.

### Planeeringuala lähipiirkonna linnaehituslikud ja funktsionaalsed seosed (joonis 3)

Planeeritav maa-ala paikneb Tartu kesklinnas, Riimäe asumis segahoonestusega alal. Lähiumbruses asuvad ja on jalgsikäigu kaugusel kõik kesklinna avalikud asutused, haljasalad, ärikeskused ning turismiobjektid.

Planeeringuala ümbritsevad väljakujunenud linnatänavad ja lõunakaares 45-kohaline avalik parkla. W. Struve tänava Tiigi ja Vanemuise tänavate vahelisel lõigul ja Kitsal tänaval on autode parkimine keelatud. Kitsas tänav on jalakäijate eelistusega tupiktänav.

Linna ühistranspordi liinid ja peatused ning jalgrattatee on Riia tänaval.

Käesoleval sajandil on püstitatud mitu uut äri- ja eluhoonet Kitsal tänaval (nt Kitsas tn 5 korterelamu-ärihoone absoluutkõrgusega 67.00 m) ja Ülikooli tänava alguses, mis annavad sellele piirkonnale uue hingamise.

2002. aastal kehtestatud Kitsas tn 6 krundi detailplaneeringuga on idapoolsele naaberkrundile Kitsas tn 6 antud ehitusõigus 3-8 korruselise ärihoone (Kitsa tänava ääres absoluutkõrgus 69.20 ja krundi sügavuses 83.00 m) püstitamiseks, ning lõunapoolsele naaberkrundile Vanemuise tn 15 kuni 270 autokohaga parkimishoone (maapealsed korrused absoluutkõrgusega 62.00 m raamatukogu poolsel krundi osal) ehitamiseks. Samas linna üldplaneering on Vanemuise tn 15 krundi korruselisuseks määranud 3-5 korrust kogu lubatud ehitusala ulatuses ja lubanud krundile kavandada parkimishoone ja muu funktsiooniga kombineeritud ülenormatiivsete kohtade arvuga avaliku parkla (et leida kvartalile terviklik ja linnaehituslikult sobiv esinduslik lahendus, tuleb uushoonestamiseks korraldada arhitektuurikonkurss).

Tartu linna üldplaneeringuga on Kitsas tn 8 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud korterelamu maa-ala, toetava otstarbena on krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindusmaa jne.

Ala, kus paikneb Kitsas tn 8 kinnistu, on kesklinnas üks suurimaid arengualasid. Ala dominandiks on Tartu Ülikooli raamatukogu. Säilitada tuleb avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud Kitsalt tänavalt Vanemuise tänavale (sh eri põiksuunad). Uushoonestus on muuhulgas ette nähtud Kitsas tänava tänavafrondi täiendamiseks. Kesklinnas ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud.

W. Struve ja Kitsal tänaval on parkimine keelatud, uushoonestuse parkimine tuleb lahendada hoone mahus. Kitsas tänav on ette nähtud jalakäijate eelistusega tänavana. Vanemuise tänav on kavandatud muuta ühesuunaliseks ja lisada sinna mõlemasuunalised jalgrattarajad.

Säilitada tuleb olemasolev kõrghaljastus. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak.

Kesklinnas tuleb ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saavutamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete olulise laiendamise projekteerimiseks kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist.

Üldplaneeringuga on lubatud Kitsas tn 8 krundile lisaks olemasolevale hoonetele kavandada hoone, mis on Kitsa tänava ääres kolmekorruselise ja krundi sisemuses kuuekorruselise mahuga.

Praegu on Kitsas tänav jalakäijate eelistusega tupiktänav ja parkimine tänavaalal on keelatud. Kitsas 8 krundil on 20 parkimiskohta hoonetes olevate rentnike ja külaliste autodele. Kuna ärihoones puuduvad kauplusepinnad, siis on sõidukite liikumissagedus madal.

Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ kohaselt suureneb krundil parkimiskoormus viie auto võrra, 17 autokohta korteritele ning 8 äripindadele.

Korteriomanike autode liikumissagedus on tavapäraselt päeva alguses ja lõpus ning keset päeva liiguvad peamiselt äriotstarbelised sõidukid. Tuginedes liikluseksperdi Sulevi Sanniku

kogemusele ja praktikale, võib eeldada tipptunnil iga viie minuti sees ühe auto liikumist tänavale.

Kuna liikluskoormus seoses planeeritud ehitustegevusega Kitsas tänaval oluliselt ei suurene, siis täiendavaid meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks ette näha ei ole vaja.

Eskiislahenduse koostamisel on lähtutud Salto AB eskiisprojekti (vt lisatud illustreerivad pildid) põhimõttelisest lahendusest ja viidud mahud kooskõlla linna üldplaneeringu ning detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustega.

Samuti on püütud leida lahendus, et planeeringuga kavandatav täiendav hoonemaht moodustaks Kitsa tänava olemasoleva ja planeeritud hoonestusega ühtse kompleksi.

## **2. Detailplaneeringu eskiislahendus (joonis 4).**

### Krundi hoonestusala ja ehitusõigus

Krundi piire ja suurust ei muudeta.

Krundi kasutamise juhtotstarbeks on kavandatud korterelamu maa. Krundi kasutamise toetavaid otstarbeid (büroohoone maa, kaubandus- tootlustus- ja teenindushoone maa) on lubatud kavandada krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Kavandatava hoone puhul tuleb toetavad otstarbed näha ette alumistel maapealsetel korrustel.

Detailplaneeringu eskiislahendusega on määratud Kitsas tn 8 krundile ehitusõigus korterelamu-ärihoone rajamiseks, lisaks olemasolevale hoonele.

Kavandatav hoone on Kitsa tänava ääres kolmekorruselise ja krundi lõunaosas kuuekorruselise mahuga.

Kavandatava hoone projekteerimisel tuleb arvestada Vanemuise tn 15 kinnistule kavandada lubatud kuni viiekorruselise hoonestuse mahuga.

Projekteerimisel tuleb tagada planeeritud hoone ja olemasoleva hoone vaheline kuja 8 m. Planeeritud ehitusõigus on esitatud joonisel nr 4.

### Liikluskorralduse põhimõtted

Kitsas tänav jääb jalakäijate eelistusega tupiktänavaks, kus on parkimine keelatud.

Juurdepääs krundile on planeeritud Kitsas tänav T1 tänavamaalt, hoovialale olemasolevast krundi sissesõidu asukohast ning maa-alusele parkimiskorrusele krundi idapiirilt (Vanemuise tn 15 parkla poole suunduvat tee-alalt).

Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisest vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Korterite puhul tuleb ette näha 1 parkimiskoht korteri kohta, äripindade puhul vastavalt standardile.

Kõvakatendiga ala kavandamisel tuleb arvestada, et krundile jääks ruumi ka haljastatud alale (sh mänguväljakule).

Planeeringu eskiislahenduses on näidatud illustreeriv võimalik parkimislahendus. Hoovialale mahub autodele 9 parkimiskohta, sealhulgas 1 inva-parkimiskoht. Parkimiskohad hoovitasandil jäävad esimese korruse tasandis osaliselt hoone mahtu. Maa-alusele korrusele on kavandatud autodele 16 parkimiskohta. Garaaži pääs tuleb lahendada autoliftiga.

Kuivõrd krundile mahub 25 parkimiskohta, saab krundile kavandada nt 17 korterit ja 700 m<sup>2</sup> äripindu.

Parkimiskohtade arvestus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9. 1 (keskuse klass II) ja tabel 9.3 mujal.

	Norm	Planeeritud brutopind / korterid	Planeeritud parkimiskohad
<i>Autod</i>			
Asutused	1/90 (pk / sul.brutop)	700 m <sup>2</sup>	8
<i>Jalgrattad</i>			
Asutused	1/100 (pk / sul.brutop)	700 m <sup>2</sup>	7
Korterid	1/1 (pk / krt)	17	17

Parkimiskohtade täpne arv määratakse hoone projekteerimise faasis, kui on selge hoone täpne kasutamise otstarve ja/või otstarvete osakaal, kuid tingimusel, et planeeringus näidatud haljastatud ala maht ei vähene.

### Arhitektuurinõuded

Kui Salto AB OÜ eskiisprojekti ei soovita edasi arendada, tuleb ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Žüriisse tuleb kaasata linnaarhitekt.

	Olemasolev hoone	Kavandatav hoone
Arhitektuur	Hoone välisgabriidid, katuseharja kõrgus, katusekalle, räästa kõrgus ning esifassaadi kujundus ja avatäidete asukoht / suurus tuleb säilitada.	Arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne, kõrgetasemeline, linnaruumi sobiv ja ümbritsevat keskkonda väärtustav.
Välisviimistlus	Terrasiitkrohv. Säilitada ja restaureerida tuleb hoone kultuuriväärtuslikud detailid (vt detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused).	Kvaliteetsed esinduslikud viimistlusmaterjalid (betoon, krohv, klaas, keraamiline kivi, vaskplekk, puit jt). Keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.
Katusekate	Valtsitud tsiingitud terasplekk.	Katusekivi, valtsitud tsiingitud terasplekk või klassikalise profiiliga plekk. Lamekatuse puhul vastavalt projektile. Lubatud on katuseterrassid.
Avatäited	Säilitada tuleb olemasolev raamijaotus. Kõik vahetatavad aknaraamid ja välisüksed tuleb teha puidust.	Keelatud on plastikust avatäited. Aknaraamide ja välisuste materjaliks tuleb kasutada puitu ja/või metalli.
Tehnoseadmed	Tehnoseadmed (SAT-antennid, soojuspumbad jms) ei tohi olla nähtavad tänavatasandilt avalikust ruumist.	Kõik tehnilised seadmed peavad jääma hoone mahtu ja olema varjatud.
Muu	-	Hoovipoolsetel fassaadidel on lubatud rõdude kasutamine.

Laste kärude, jalgrataste jms hoiustamiseks tuleb ette näha hoonesisesed panipaigad (nt 1. korrusel või maa-alusel korrusel).

Rammvaiade kasutamine ehitustöödel on keelatud.

Kaevetöödel tuleb tagada arheoloogiline järelevalve ja uuringud.

### Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Vertikaalplaneeringuga krundi olemasolevaid maapinnakõrguseid oluliselt ei muudeta, jälgitakse väljaehitatud tänavaid, olemasolevat hoonet krundil ning hooneid naabruses. Tagada, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele. Piirete paigaldamise vajadus lahendada projektiga.

Vähemalt 10% krundi haljastatavast osast peab olema kõrghaljastus. Krundi põhjapiiril olev haljastus on planeeritud likvideerida. Krundi läänepiirile W. Struve tn 4 piiri äärde on planeeritud haljastatud võõnd ilupuude ja põõsastega. Seal kasvava kase kohta teha projekteerimise käigus ekspertiis puu seisundi ning võimaliku ohu tuvastamiseks. Puu likvideerimise korral on ette nähtud asendusistutus. Haljasalale tuleb kavandada väike mänguväljak.

Rakendada tuleb kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid:

- Selgelt eristatavad juurdepääsud
- Hoonete vaheline nähtavus, hoonete lähiümbruse, parkimisala ja teede valgustus pimedal ajal
- Lukustatud välisuksed
- Süttimatust materjalist prügianumate kasutamine

Jäätmete kogumine tuleb lahendada rajatava hoone mahus, vastavalt „Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale“. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu tuleb tellida asjakohast jäätmeluba omavalt jäätmekäitlejalt.

### **3. Planeeringu elluviimise tingimused**

Servituutide seadmise vajadus puudub.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringueskiisi koostas arhitekt Jüri Siim.