

**Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
DETAILPLANEERING. Eskiislahendus.**

Tellijä: Tartu linn

Huvtatud isik: OÜ Marteburg  
Vanemuise 21a, Tartu

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

Jüri Siim, volitatud arhitekt V

siim@arhidee.ee

Tartu 2012

Eskiislahenduse koosseis:

1. Seletuskiri
2. Eskiislahendus, joonis 1 m 1: 500
3. 3D eskiis

## **ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI**

Tartu Linnavolikogu kinnitas 19.05.2005. a. otsusega nr 434 Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja pargi 15 kruntide detailplaneeringu lähteülesande.

Algamise ettepaneku esitas linnavalitsusele OÜ Marteburg.

Detailplaneeringu eskiislahendus on koostatud vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga, võttes aluseks planeeringuala kinnistuomanike ettepanekud ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (kooskõlastus nr 16901, 06.12.2011), Detailplaneeringu koosseisu ning vormistamise nõuded ning Tartu linna ehitismääruse nõuded planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel miljöövärtuslikul hoonestusalal. Kasutatud on ka eelmise detailplaneeringu koostaja AS K&H poolt tehtud algatamise eelset linnaehituslikku analüüsi.

Ees-karlova krundistruktuur on mitmekesine, kvartalid on peamiselt väljakujunenud perimetraalse hoonestusega. Kruntide suurused on kuni 3000 m<sup>2</sup>-ni, erandina ka suuremad (nt Tähe 15 korterelamu 6023 m<sup>2</sup> krunt ja 1364 m<sup>2</sup> ehitisealust pinda). Ehitistealused pinnad kõiguvad 200...400 m<sup>2</sup> vahemikus, kuid esineb ka suuremaid hooneid või siis naaberhoonega liidetud hooneid- Võru 10 587 m<sup>2</sup>, Lootuse 25+27 564 m<sup>2</sup>, Tähe 33+35 622 m<sup>2</sup>, Tähe 39+43 559 m<sup>2</sup>, Tähe 54 485 m<sup>2</sup>, Tolstoi 1+3 572 m<sup>2</sup>, Tähe 42+44 466 m<sup>2</sup>, Tähe 28 772 m<sup>2</sup>, Pargi 10 821 m<sup>2</sup>, Eha 37+39 525 m<sup>2</sup>, Kalevi 47 535 m<sup>2</sup>. Kuigi valdavalt on Karlova kortermaja 2-korruselise puitkonstruktsioonis hoone, on levinud ka kõrge soklikorrusega 2-3 korruselised elamud ja leidub ka 4-korruselisi hooneid.

Detailplaneeringu ala on ca 1,7 ha suurune ja asub Kesklinna linnaosa Karlova poolses osas. Detailplaneeringu ala jääb Karlova miljöövärtusliku hoonestusala piiridesse ja on hoonestamata. Päeva 1 krunt jääb osaliselt ehitismälestise Tähe 11/13 kaitsevööndi sisse.

Andmed planeeritava ala kruntide kohta:

Päeva 1 – pindala 3599 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

Tähe 8 – pindala 521 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%;

Tähe 10 – pindala 8239 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: ühiskondlike ehitiste maa 85%, elamumaa 15%;

Pargi 15 – pindala 814 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve: üldkasutatav maa 100%.

Kvartal on hästi ligipääsetav olemasolevatelt tänavatelt ning on atraktiivne arendusala oma kesklinna lähedase asukoha ja reljeefi poolest. Tähe tänava poolne osa Tähe 10 kinnistust on planeeritud üldkasutatava haljasala krundiks.

Planeeringuala naabrusesse jääb erineva otstarbega, ehitusaluse pinna, korruselisuse ja arhitektuurse ilmega hooneid.

- Päeva tänava 1-2 korruseliste väikeelamute tupikkvartal
- Pargi tänava 1-3 korruselised ühepere- ning korterelamud
- Pargi saun
- Tähe tänava 4-korruselised korterelamud ning 1korruse äripindadega kortermajad
- Tähe tänava 2-korruseline endine Kasekese kauplus-restoran
- 2-3korruseline Tähe 11/13 külalistemaja kohvikuga
- Tartu Ülikooli kuni 5korruseline õppehoone

Ümbruskonna hooned on enamuses kaldkatustega ning kas kivi-, krohv-või puitviimistlusega. Hoonestuse tihedus ja ehitistealune pindala on väga erinev, sisekvartalid on tarbeaedade, haljastuse ja peamiselt kõvakatteta parklatega. Osa kinnistuid on ümbritsetud piiretega, osa mitte.

Käesolevaga esitatakse vastavalt eelnevatele aruteludele linnaplaneerimise osakonnas eskiislahendus, mis on saanud kinnistuomanike heakskiidu.

Detailplaneeringu eesmärk on anda kruntidele hoonestusõigus korterelamute ehitamiseks. Vastavalt kultuuriväärtuste teenistuse nõuetele ja muinsuskaitse eritingimustele, on Päeva 1 kinnistu hoonestusõigusel võetud korruste piirmääraks 3, mitte üldplaneeringus lubatud 5. Maksimaalse korterite arvu määramisel kinnistule on võetud aluseks tehe: ühe korteri kohta vähemalt 120 m<sup>2</sup> krundi pinda.

Planeeritud elamukruntide suurused on vahemikus 521 m<sup>2</sup>...1000 m<sup>2</sup>. planeeringujärgne kruntimine on ehitustegevuse alustamise eelduseks. Pos 14 ja 15 krundid on avalikus kasutuses haljasalad.

Iga ehitisealuse pinna ruutmeetri kohta on planeeringualal jäetud ca 2,5 m<sup>2</sup> haljastatud pinda.

Ehitisealused pinnad on planeeritud vahemikus 210...300 m<sup>2</sup>, korterelamud on ühe trepikojaga ja sissepääsud on orienteeritud tänava poole.

Enamik väärtuslikumaid puid säilitatakse. Vastavalt linna üldplaneeringule on eraldatud Tähe tänava ääres üldkasutatava haljasala krunt. Haljasaladele on ette nähtud istutada kõrghaljastust. Üldkasutatav haljasala tuleb kujundada kaasaegseks pargialaks.

Sõiduautode parkimine on kavandatud suuremas osas hoonete alla.

Arvestades ümbruskonna tavasid on mõeldav piirete rajamine Päeva ja Pargi tänavate äärsetel kruntidel lahendatuna komplekselt hoonestusega. Tähe tänava äärne park ja pos. 1-2 kruntidele ei ole piirdeid tänava poole ette nähtud.

Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne, arhitektuursete võtetega liigendatud, arvestav asukohta kesklinnas ja reljeefil, kuid samas suhtuma pieteeditundega Karlova miljööväärtuslikku mitmekesisesse linnaruumi. Pos. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja 13 hoonete kolmas korrus on ette nähtud, võrreldes põhikorrustega välja ehitada väiksemas mahu, katusealuse korrusena. Pos. 1, 2, 3 ja 4 hooned on lubatud projekteerida lamekatustega, teised elamud on ette nähtud kaldkatustega. Kaldkatuste puhul eelistada valtsplekki ja katusekivi. Hoonete välisviimistluseks kasutada Karlova hoonestusalale iseloomulikke materjale, eelistatult krohvi ja puitu. Elamute sissepääsud orienteerida tänavate poole.

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostas arhitekt Jüri Siim.