



Gert Roosaar  
EEA Majad OÜ

Teie 20.04.2020  
Meie 27.04.2020 nr 7-1/EPD-20-0287

**Tähe tn 19 korterelamu-ärihoone  
ehitusprojektile tehtud märkustest**

Lugupeetud Gert Roosaar

Esitasite päringu seoses Tähe tn 19 ehitusprojektile (KAOS arhitektid OÜ töö nr 18-12) tehtud märkustega, mille saatsime osakonna 15.04.2020 kirjaga nr 7-1/EPD-20-0287 taotlejale Margus Kibalile (Aliron OÜ). Märkused, mis antud juhul on asjakohased, olid vastavalt:

*"3. Hoonete suurim lubatud korruselisus on 3 + katusekorrus. Lootuse tänava viiekorruselise hooneosa välisilmes (räästa kõrgus hoovis ja otsaseinte aknad) on neljas ja viies korrus selgelt loetavad ning arhitektuurne lahendus erineb sellega arhitektuurivõistluse võidutöö lahendusest. Hoovipoolsel vaatel on tegemist nelja täiskorruse + katusekorrusega. Vaatejoonis on eksitav, kuna maapinna kõrgust on kujutatud seal teisiti kui vertikaalplaneeringu joonisel tegelik projekteeritud maapinna kõrgus (hooviala on peaaegu tervikuna madalam hoone esimese korruse 0-kõrgusest). Projekteerida hoone neljas korrus detailplaneeringukohase katusekorruseksena.*

*4. Hoonete katusekorruse suurim lubatud brutopind on 60% esimese korruse brutopinnast. Palun tuua eraldi välja katusekorruse (neljanda korruse) brutopind ja lisada skeem/joonis, millele on kantud katusekorruse brutopinna arvestuslik piirjoon (või lisada see joon neljanda korruse plaanile)."*

Esitasite ettepaneku kaotada hoone esimese korruse aknad ja muuta hooviala maapinna kõrgusi. Osakond analüüsis alljärgnevalt Teie ettepanekut seoses kehtiva detailplaneeringu nõuetega ning alal läbiviidud arhitektuurivõistluse võidutööga, mis peavad mõlemad olema koostatava ehitusprojekti aluseks.

Arhitektuurivõistluse võidutöö kavandis oli tegemist selgelt kolme täiskorruse ja katusekorrusega lahendusega: st neljanda korruse aknad paiknesid ainult otsafassaadidel, muul juhul oli loomulik valgus tagatud katuseakendega. Viiendat katusealust korrust fassaadidelt välja lugeda ei olnud võimalik.

Edasises projekteerimises olete otsustanud esiteks langetada hoovi maapinda (parklakorruse lael) Tähe tn tasapinda, mis tähendab, et vaatejoonised ja vertikaalplaneering on selles osas vastuolus. Teiseks olete jättnud paika Lootuse tn poolse hooneosa esimese korruse kõrguse (mis on lubatud planeeringuga), aga otsustanud õgvendada tänava ja hoone vahel maapinda nii, et korrus avaneb maapinnale. Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57 loetakse korrus maapealseks korruseks ka siis, kui sellel on ainult osaliselt maapealse korruse tunnused, mis tähendab, et hoone esimene korrus tuleb igatahes lugeda maapealseks korruseks. Seega ei vasta esitatud lahenduses hoone korruselisus detailplaneeringule.

Detailplaneeringu kohaselt on kohustuslik tagada avalikkusele suunatud äripinnad Tähe tn poolses hooneosas, Lootuse tn pool seda kohustust ei ole. Detailplaneeringule vastavuse kontekstis ei oma tähtsust, kas tegemist on toidupoea, juuksurisalongi vm avalikkusele suunatud äripinnaga.

Kolmandaks olete võrreldes arhitektuurivõistluse võidutööga tõstnud hoone räästaste kõrgusi ning sellega seoses tekib põhjendatud kahtlus, et ei ole täidetud detailplaneeringu arhitektuurinõuete p10, mille kohaselt võib katusekorruste täisehitus olla kuni 60% esimese korruse ehitusalusest pindalast. Sellest tuleneb ka teine eeltoodud märkus, kus on palutud projekteerijatel katusekorruse brutopind välja tuua ja markeerida joonisel. Hoone maapealse osa alune pind on ehitusloa taotluse kohaselt 867 m<sup>2</sup> ja esimese korruse väliskonstuurist arvestatuna ligikaudu 852 m<sup>2</sup>. Neljanda korruse plaanil on ruumid kujutatud täpselt 1,6m kõrgusest alates ehk siis neljanda korruse läbilõige on tehtud 1,6m kõrguselt. Neljanda korruse pind (pind, millest on maha arvestatud plaanil nähtav katus ja rõdud) väliskontuurist arvestatuna on jooniselt mõõtes ligikaudu 686 m<sup>2</sup>, mis moodustab *ca* 80% hoone esimese korruse pinnast.

Täiendavalt, palume veelkord läbi mõtelda hoone nurga arhitektuurne lahendus. Arhitektuurivõistluse võidutöös on rõhutatud arhitektuurse aktsendiga Tähe ja Lootuse tänaval asuvat nurka, kuid esitatud ehitusloa projektis on selle asemele kavandatud lihtne viilualune tagasiastega rõdu. Arvestades, et rõdud ei ole Karlovas tänavapoolsel küljel sellisel kujul levinud ning et sellise rõdu kavandamine vähendab veelgi arhitektuurset erilisust tuleks selle mahulise lahendusega veel edasi töötada.

Eeltoodut arvesse võttes palume projektlahendust korrigeerida ja tagada vastavus detailplaneeringule ning arhitektuurivõistluse võidutöö põhimõtetele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Koopia: Projekteerija: Katre Mets

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@raad.tartu.ee