



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.03.2021 nr 266

#### **Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu korduvale avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 17. aprilli 2018. a korraldusega nr 391 algatati Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Kaarsilla Kinnisvara OÜ ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ. Planeeringu algatamise järgselt viidi läbi arhitektuurivõistlus, mille võidutöö (Salto AB OÜ) alusel on detailplaneering koostatud. Tartu Linnavalitsuse 28.10.2020. a korraldusega nr 1208 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 17.11–01.12.2020. Arvamusi ei esitatud.

Planeeringust huvitatud isik on andnud teada, et on koostöös arhitektidega tegelenud hoonestuse projekteerimisega ning taotleb lahtiste rõdude ehitamise võimaldamist ja hoonete arvu muutmist neljalt hoonelt viiele.

Vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg 5 kuuluvad hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Avalikul väljapanekul olnud detailplaneeringus ei ole ehitisealuse pinna määramisel rõdudega arvestatud. Seega tähendab soovitud rõdude lisamine planeeritud ehitisealuse pinna suurendamist.

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 4 p 2 ja p 3 on suurima lubatud hoonete arvu ja lubatud ehitisealuse pinna määramine detailplaneeringu ülesanne, tegemist on ehitusõiguse näitajatega millede lahendamine on tulenevalt § 126 lg 2 detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Vastavalt planeerimisseaduse § 137 lg 3, kui avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehtud muudatused muudavad detailplaneeringu põhilahendusi, korraldatakse uus avalik väljapanek.

#### **Planeeringulahendus**

Võrreldes avalikul väljapanekul olnud lahendusega on planeeringulahendust muudetud järgmiselt:

1. Muutunud on hoonete suurim lubatud arv: uues lahenduses 5 (avalikul väljapanekul olnud lahenduses 4). Lähtutud on arhitektuurivõistluse võidutööst, milles on kavandatud viis kõrgemat hoone mahtu.
2. Hoone suurimale lubatud ehitisealusele pinnale on lisatud näitaja, mis võimaldab eelmises lahenduses kavandatud hoonetele rajada lahtised rõdud.

Uues lahenduses on suurim lubatud ehitisealune pind 3900 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 4003 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli antud üks näitaja - 3900m<sup>2</sup>)

- sh absoluutkõrgusega kuni 56 m on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1764 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 2197 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli üks näitaja - 1764 m<sup>2</sup>);

- sh absoluutkõrgusega kuni 60 m on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 441 m<sup>2</sup>, koos lahtiste rõdudega 535 m<sup>2</sup> (avalikul väljapanekul olnud lahenduses oli üks näitaja - 441 m<sup>2</sup>).

3. Seletuskirja on lisatud selgitus: "Arhitektuurivõistluse võidutöö autorid on hoone edasise projekteerimise käigus kavandanud kõrgematele hooneosadele rõdude ehitamise, mis loob hoonele mitmekesisema ilme. Rõdude ehitamise võimaldamiseks on planeeringuga suurendatud arhitektuurivõistluse võidutöös esitatud ehitisealust pinda."

Linn on seisukohal, et planeeringus tehtud muudatused on linnaehituslikult sobivad ja linnaruumi positiivselt ilmestavad ning ei mõjuta planeeritud terviklahenduse elluviimist, haljastuse, liikluskorralduse või muus osas sätestatud ega arhitektuurivõistluse võidutööga kokkulepitud põhimõtteid. Samuti ei ole hoonetele lahtiste rõdude lubamisel tegemist olulise päikesevalguse varjamise mõjutusega.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 137 lg 3, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Suunata korduvalt avalikule väljapanekule Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 30.03-13.04.2021. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel [lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee).
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär