

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

24.11.2016 nr LVK-O-0432

Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puistee vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Eesmärgiga viia ellu Tartu kesklinna üldplaneeringuga sätestatud parkimispõhimõtteid soovib Tartu linn algatada Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puistee vahelise ala detailplaneeringu koostamise, et leida alale terviklahendus parkimishoone ehitamiseks ja vähendada parkimist vanalinna tänavatel.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 5700 m² paikneb Kesklinna linnaosas. Ala on hoonestamata ja seda kasutatakse parklana.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon muu ühiskondlike hoonete maa, kus suurim lubatud korruselisus on neli korrust. Tartu linna üldplaneeringut täpsustavas Tartu kesklinna üldplaneeringus on seatud eesmärgiks vähendada parkimist vanalinnas ja suunata autod parkimismajadesse. Eelnevast lähtudes on planeeringuala maakasutuse otstarbeks määratud parkimisehitiste maa-ala. Võimalus on antud praeguse parkla alale kuni neljakorruselise parkimismaja kavandamiseks, sealhulgas esimene korrus tuleb planeerida kaubandus-teenindusasutustele. Parkimishoone projekteerimise eeldusena on sätestatud uue detailplaneeringu koostamise kohustus, mille käigus tuleb korraldada arhitektuurivõistlus. Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et kaubandus-, teenindus- ja parkimishoone parima lahenduse saamiseks on arhitektuurivõistluse korraldamine kohustuslik, kuid arhitektuurivõistluse parema kvaliteedi tagamiseks on mõistlik korraldada võistlus peale detailplaneeringu kehtestamist.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 16. septembri 2010. a otsusega nr 113 kehtestatud [Raekoja platsi, Kompanii, Munga, Vabaduse pst ja Magistri tänavatega piirneva ala detailplaneering](#), mis näeb ette linnaraamatukogu ja kunstimuuseumi ühishoone planeerimise. Arvestades, et Tartu kesklinna üldplaneeringu kehtestamisega loobuti vastava ühishoone ehitamise kavast Magistri tänava piirkonda ja linnaraamatukogu praeguse hoone kasutusotstarbeks määrati korterelamumaa, ei ole alal kehtiv detailplaneering enam aktuaalne.

Planeeritav ala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal (reg nr 27003) ja Tartu linna arheoloogilises miljööpiirkonnas. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 8 tuleb detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimusi arvestades, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. FIE Mari Nõmmemaa on teinud töö nr 14-2016 "Muinsuskaitse eritingimused Gildi - Vabaduse pst - Magistri tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamiseks".

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslik hoone.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 3 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 ja p 9 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06.10.2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja 30.06.2016 otsusega nr 366 kehtestatud Tartu kesklinna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda alale ehitusõiguse määramise võimalusi äri- ja parkimismaja ehitamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada muinsuskaitse eritingimuste ja järgnevate lähteseisukohtadega arvestades:

3.1. Planeeringu joonised:

3.1.1. joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnoõrgud) anda mõõtkavas M 1:500;

3.1.2. geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi;

3.1.3. planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

3.2. Määrata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.2.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete maa, parkimisrajatiste maa;

3.2.2. hoonete suurim lubatud arv: üks põhihoone;

3.2.3. hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja lubatud maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga, arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

3.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4. Planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

3.5. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Parkimine tuleb lahendada lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Vastavalt Tartu kesklinna üldplaneeringule täpsustada, millised parkimiskohad likvideeritakse vanalinna tänavatel pärast parkimismaja valmimist.

3.6. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

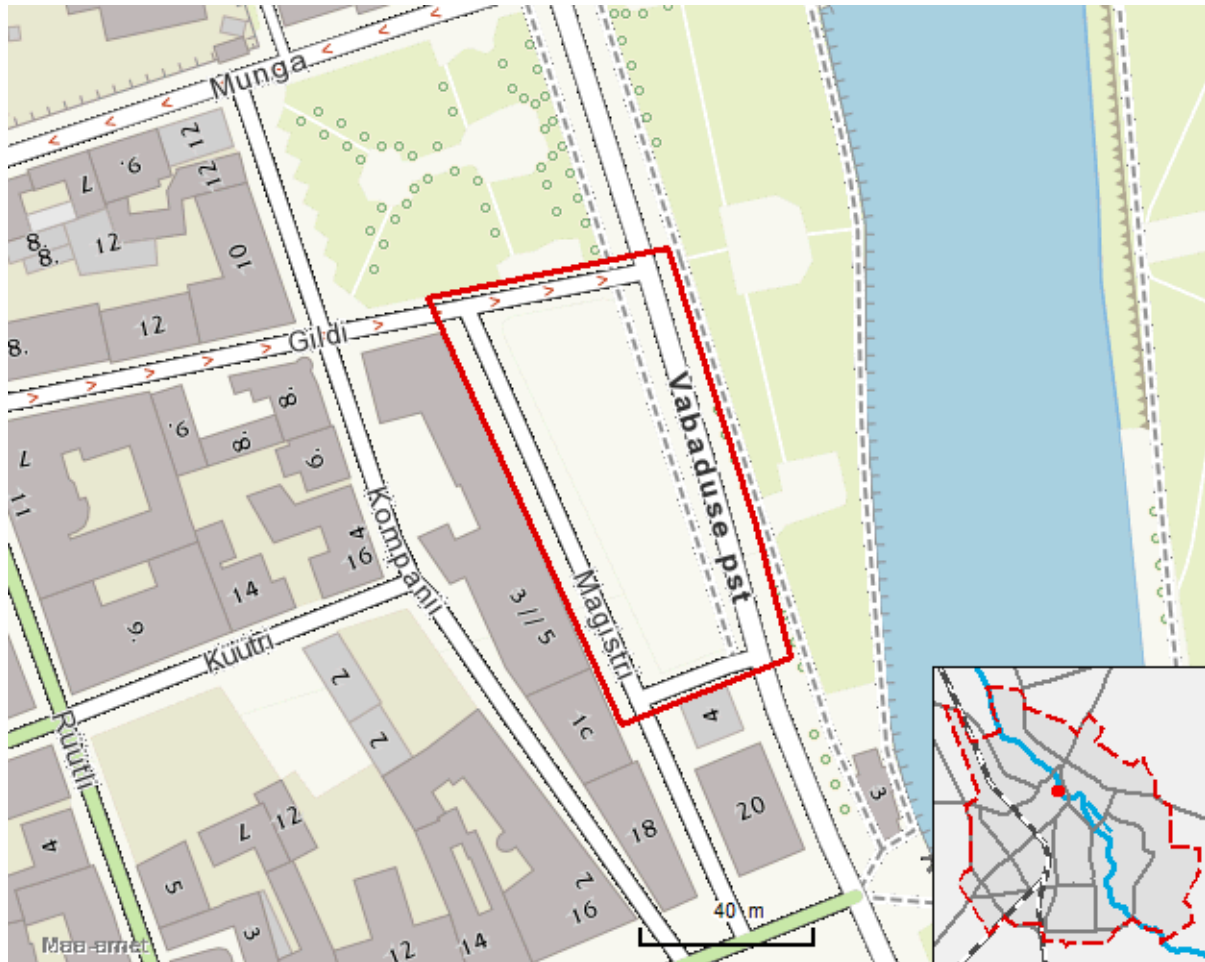
6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 24.11.2016 istungi protokoll nr 85**

Ettekandja: **Jarno Laur**

**Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puistee vahelise ala detailplaneeringuala
situatsiooniskeem**



Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine eelnõus toodud tingimustel.

Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7 ja p 9 kohaselt otsustab planeeringu koostamise algatamise linnavolikogu, kui planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või kultuurimälestise kaitsevööndis või kui planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas. Seega esitab linnavalitsus planeeringu algatamise eelnõu otsustamiseks linnavolikogule.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Magistri ja Gildi tänava ning Vabaduse puiestee vahelise ala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda alale ehitusõiguse määramise võimalusi äri- ja parkimismaja ehitamiseks. Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 5700 m² paikneb Kesklinna linnaosas. Planeerimisettepanek on kookõlas Tartu kesklinna üldplaneeringuga."

Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule:



Magistri tn. planeeringu eritingimused.pdf

Alal kehtiv detailplaneering:



13-08_Linnaraamatukogu_DP pohl.pdf 13-08_Linnaraamatukogu_DP seletus.pdf

Ave Elken