

KUULATI: Urmas Ahvena ettekannet.

OTSUSTATI: 1. Esitada Tartu Linnavalikogule otsuse "Narva mnt 2c krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" eelnõu.
2. Ettekandjaks Tartu Linnavalikogus määrata abilinnapea Jarno Laur.

Kui linnavalitsuse protokollilise otsusega esitatakse volikogu eelnõu, siis volikogu eelnõu tekst:

Solaron Kinnisvara OÜ esitas planeeringu koostamise algatamise ettepaneku krundile Narva mnt 2c. Ettepaneku esitaja sooviks on määrata ehitusõigus maa-aluse parkimiskorrusega äri- ja büroohoone ehitamiseks. Ettepaneku esitaja soovib määrata hoone ehitusaluseks pindalaks ca 1000 m² ja korruselisuseks kuni kuus.

Narva mnt 2c krunt pindalaga 1527 m² asub Ülejõe linnaosas Narva mnt ja "Atlantise" vahelisel alal. Krunt paikneb Emajõe piiranguvööndis, vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, muinsuskaitsealusel Holmi asulakohal (reg nr 12976) ja arheoloogilises miljöopiirkonnas.

Tartu kesklinna üldplaneeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Artes Terrae OÜ, töö nr: 61ÜP12, Tartu 2013), mis on aluseks planeeritava ala hoonestamise tingimuste määramisel. Nimetatud dokumendist tulenevalt on Muinsuskaitseamet loobunud detailplaneeringule eraldi muinsuskaitse eritingimuste koostamise vajadusest.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist segahoonestusalaga. Koostamisel oleva Tartu kesklinna üldplaneeringuga (Tartu Linnavalikogu 27.06.2013 otsus nr 500 "Kesklinna üldplaneeringu eskiislahendus heakskiitmine") on täpsustatud maakasutuse funktsioonid: kaubandus- ja teenindushoonete maa, büroohoonete maa. Hoonete korruselisuseks on määratud kuni kuuekorruseline hoonestus.

Tuginedes Tartu kesklinna üldplaneeringule ja muinsuskaitse eritingimustele, asub linn seisukohale, et planeeringualasse tuleb kaasata Tartu linna omandis olev Narva mnt 2e (parkla) krunt, pindalaga 1843 m².

Käsitletav planeeringuala paikneb Tartu linna keskosas. Piirkonnas asuvad mitmed avalikkusele suunatud äriettevõtted ja asutused ning ala läbib igapäevaselt suur hulk inimesi. Arvestades ala keskset asukohta, on oluline saavutada arhitektuurselt parim võimalik lahendus, mille leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus. Tagamaks võimalusi planeeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada arhitektuurivõistluse tulemustega, tuleb arhitektuurivõistlus läbi viia pärast planeeringu eskiislahenduse avalikku arutelu. Arhitektuurivõistlus korraldatakse mõlemale krundile ühiselt, leidmaks terviklik linnaehituslik sobiv lahendus. Arhitektuurivõistlus viiakse läbi Tartu Linnavalitsuse ja Solaron Kinnisvara OÜ koostöös ning võistluse korraldamise kulud kannavad vastavalt võistluse eelsele kokkuleppele mõlemate kinnistute omanikud. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakond kavandab 2015. a eelarvesse käesoleva võistlusega seonduvad kulud. Arhitektuurivõistluse tingimuste koostamisel lähtutakse Eesti Arhitektide Liidu koostatud juhendmaterjalist.

Planeeringu algatamisel tuleb arvestada, et krundi ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on juurdepääsu välja ehitamine krundi piirist kuni avalikult kasutatava tänavani, Narva maanteeni.

Linnal ei ole kavandatud lähiaastateks rahalisi vahendeid nimetatud juurdepääsutänaava välja ehitamiseks. Arvestades kavandatavat hoonestusmahtu ning vajadust siduda planeeringuala vajalike tehnovõrkudega on planeeritavate tehnovõrkude ja tänaava välja ehitamine vajalik kogu nimetatud lõigus.

Narva mnt 2e puhul on olemasolevalt tegemist väikesõidukitele mõeldud parklaga, mille katend ei rahulda intensiivse liikluse vajadusi. Juhul kui Narva mnt 2c krundile kavandatud ehitusõigus realiseeritakse enne Narva mnt 2e krundi hoonestamist, toob Narva mnt 2c krundi ehitusõiguse realiseerimine ja juurdepääsu rajamine läbi parkla kaasa vajaduse kogu parkla rekonstrueerimiseks. **Eelnimetatud kokkulepped on sõlmitud detailplaneeringu algatamise eelselt.**

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning detailplaneeringu algatamine on võimalik otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 7, 8 ja lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b :

1. Algatada Narva mnt 2c krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kaubandus-, teenindus- ja büroohoonetele.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Narva mnt 2c krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks

4. Planeering tuleb koostada arvestades järgnevate lähteseisukohtadega:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala, räästa- ja harjakõrgusi.

4.2 Planeeringuga on lubatud krundipiiride korrigeerimine ja ümberkruntimine

4.3. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1 kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuste maa, büroohoonete maa. Narva mnt äärde määrata esimese korruse tasandile avalikkusele suunatud äriefunktsioon.

4.3.2 hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades parkimise lahendamise vajadusega krundil ning tööga "Tartu

kesklinna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused" (Artes Terrae OÜ, Töö nr: 61ÜP12, Tartu 2013).

4.4 Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 4. detsembri 2012. a määrusele nr 78 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5 Juurdepääsu planeerimisel hoonestatavatele kruntidele arvestada vajadusega tagada juurdepääs ka Narva mnt 2 ja Narva mnt 2a kruntidele. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Anda parklate asukoht, suurus ja kuju vastavalt krundi planeeritavale kasutusotstarbele. Esitada parkimiskohtade arvutus. Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega.

4.6 Kavandatava(te) hoone(te) arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Narva mnt äärsel hoone esimene korrus avada nii jalakäijate liikumissuundadest kui ka tänava poolsest osast ligipääsuga äri- ja teenindusasutuste ruumidesse, näidata planeeringus hoonefrondi võimalikud avatavad osad ja kirjeldada avamise põhimõtteid. Kohustuslik ehitusjoon määrata Narva mnt suhtes. Arvestades hoonetekompleksi keerulist linnaehituslikku situatsiooni ja vaadeldavust, tuleb planeeringu koostamise ajal läbi viia avalik arhitektuurivõistlus hoone(te) parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks. Eesmärgiga tagada planeeringualale parim võimalik arhitektuurne ja funktsionaalne lahendus, tuleb arhitektuurivõistlus läbi viia pärast planeeringu eskiislahenduse avalikku arutelu. Seeläbi on võimalik planeeringuala erinevaid funktsionaalseid ja arhitektuurseid võimalusi kaaluda juba planeeringu algaasis ning välistada planeeringulahenduse ja arhitektuurivõistluse tööde vastuolud.

4.7 Planeeringu koostamise ajal tuleb läbi viia arheoloogilised uuringud.

4.8. Planeeringuga täpsustada lume ladustamise alad kruntidel.

4.9 Planeeringus kajastada kaitsealuste objektide kaitsevööndite ulatus.

4.10 Planeeringuga määrata hoonestusala ning planeeritava maapinna ja hoone ± 0.00 lubatav vahemik. Hoonete kavandamisel tuleb arvestada kõrgveepiiriga abs 34 m.

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

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

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

8. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

