



Aire Priks
juhataja
Detailplaneeringute teenistus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 Tartu
aire.priks@tartu.ee

15.12.2020, nr 20/12/087

Koopia:
Ingrid Voolaid
Ingrid.Voolaid@raad.tartu.ee

Tõnis Arjus
tonis.arjus@tartu.ee

Ettepanekud Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamise eelnõule

Pöördume Tartu Linnavalitsuse poole seoses Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamise eelnõuga. Lidl Eesti OÜ (edaspidi **Lidl**) on Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna Detailplaneeringute teenistuse ja Arhitektuuri ja ehituse osakonna spetsialistidega mitmeid kordi vahetanud mõtteid Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide võimaliku detailplaneeringu lahenduse osas, sh arutanud ka Lina tn 11 kinnistu kaasamist. Viimane kohtumine toimus meil 04.11.2020.

Oleme ettevalmistanud meie viimase kohtumise järgselt täiendatud eskiisi ja esitanud taotluse Tartu Linnavalitsusele. 04.12.2020 on edastatud meile algatamise eelnõu Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu algatamiseks.

Käesolevaga palume kajastada eelnõus järgmised täpsustused:

1. Käesolevale kirjale on lisatud uus eskiis (**Lisa 1**) – palume eelnõus sellele viidata. Uue eskiisi selgituseks:
 - 1.1. oleme kavandanud hoone paiknemise Lina tn ääres vastavalt Lina tn hoonete hoonestusjoone järgi;
 - 1.2. oleme vähendanud parkimiskohti välialadel;
 - 1.3. oleme suurendanud haljastatud alade osakaalu nii Lina tänava ääres kui planeeritavatel kinnistutel.
2. Palume lisada algatamise eelnõu peatükki „Hoone maht“ järgnevad täiendused ja käesolevale kirjale lisatud hoonestuse analüüs (Kobras AS töö, 15.12.2020 – **Lisa 2**).



- 2.1. Täiendada „Hoone maht“ peatüki II lõiku (täiendus markeeritud punasega):
- Planeeringualaga piirneval Karlova miljööväärtslikul alal jääb kehtima Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering (va Lina tn 11 krundi osas), millega on määratud ehitusõigus nii olemasolevate kui ka uushoonete rajamiseks. Üle Lina tänava asuvate Hoonete ehitisealune pind jääb eelnimetatud planeeringu alal vahemikku 230-2170 m², sh taastatava endise haiglahoone ehitisealune pind 1150 m². Täisehituse protsent on eelnimetatud planeeringualal vahemikus 23-41%, Lina tn 11 krundi osas 50%. Kavandatud Lina tn ääres on pikim hoone fassaad ca 27 m – tänavaäärne olemasolev Lina tn 10 hoone. Turu tänava ääres Sõpruse silla poole liikudes asub tänavast tagasiastega autokauplus-töökoda ehitisealuse pinnaga 1785 m² (täisehituse protsent on 38%; hoone Turu tn fassaadi pikkus ca 63 m) ja hotell ehitisealuse pinnaga 1175 m² (täisehituse protsent on 39%; hoone Turu tn fassaadi pikkus ca 31 m ja Jõe tn fassaadi pikkus ca 57 m); linna poole liikudes Turu tn 21 krundil asub 3 korruseline ärihoone, ehitisealuse pinnaga 708 m² (täisehituse protsent on 39%; hoone Turu tn fassaadi pikkus ca 54 m). Turu tänavat ääristavad olemasolevad hooned, kus leidub ka üksteisega kokku ehitatud kortermaju, fassaadi pikkusega ca 102 m. Täisehituse protsent on kinnistutel vahemikus 23-39%.*

Täienduste eesmärk on asetada kavandatav hoone maht perspektiivi, mis kirjeldab linnaruumi visuaalse tunnetuse järgi. Linnaruumis ei ole tavapäraselt kinnistute piirid Turu tänavaga sarnases avatud ruumis tajutavad. Inimesed tunnetavad pigem neile avanevate hoonete fassaadide mõõtmeid. Täiendavalt on oluline meie hinnangul hoida võrreldavate linnaruumiliste objektide täisehituse mahtu. Turu tänav on hea näide kus suuremad hooned paiknevad suurematel kinnistutel ja nende täisehituse protsent võib ulatuda üle poole kinnistu pindalast.

- 2.2. Täiendada „Hoone maht“ peatüki III lõiku (täiendus markeeritud punasega):
- Planeeringualast teisele poole Turu tänavat on koostamisel Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering, millega kavandatakse Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale, läbiviidud planeeringuvõistluse võidutöö alusel kuuekorruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale kuuekorruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale ühekorruseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Kavandatud suurimal hoonel, mis ulatub üle kahe krundi, on Turu tn fassaad kuni*



92 m; täisehituse protsendid jäävad kavandatud elu- ja ärilinnakul vahemikku 17-65%. Planeeringuvõistluse eesmärgiks on avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõe äärt ja luua 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala. Planeeringualast teisele poole Turu tänavat paikneva tänava ja Emajõe vahelisel alal mitmed suurema mahulised olemasolevad äri- ja avalikkusele suunatud hooned (ehitusluse pinnaga kuni 4348 m² – Turu tn 14), fassaadi pikkused ulatuvad kuni ca 71 m-ni – Turu tn 10. Täisehituse protsent on äri- ja avalikkusele suunatud hoonetega kinnistutel vahemikus 34-72% (72% on täisehituse protsent Turu tn 8 kinnistul).

Täienduste eesmärk on asetada kavandatav hoone maht perspektiivi, mis kirjeldab linnaruumi visuaalse tunnetuse järgi. Linnaruumis ei ole tavapäraselt kinnistute piirid Turu tänavaga sarnases avatud ruumis tajutavad. Inimesed tunnetavad pigem neile avanevate hoonete fassaadide mõõtmeid. Täiendavalt on oluline meie hinnangul hoida võrreldavate linnaruumiliste objektide täisehituse mahtu, sh on see erakordselt oluline uute kavandatavate objektide korral, et tagada arendajatele võrdsed tingimused. Turu tänav on hea näide kus on kavandatud suuremad hooned paiknema suurematel kinnistutel ja nende täisehituse protsent võib ulatuda üle poole kinnistu pindalast.

- 2.3. Täiendada „Hoone maht“ peatüki IV lõiku (täiendus markeeritud punasega):
- Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntidele detailplaneeringu koostamiseks eesmärgiga krundid liita ja määrata ehitusõigus kuni kahekorruselise 2600 m² ehitisealuse pinnaga ärihoone rajamiseks. Kavandatud Turu tn fassaadi pikkus oleks ca 71 m ja Lina tn fassaadi pikkus oleks ca 35 m. Kavandatud täisehituse protsent 35%. Tegemist on osaliselt Karlova miljööväärtuslikule alale jääva tundliku planeeringu alaga ning arvestades eelnevas lõigus toodud andmeid on esialgsel hinnangul 2600 m² ehitisealuse pinnaga hoone suur ning soovitu eristub ehitisealuse pinna poolest ümbritsevast. Samas on hoone fassaadid nii Turu tn kui Lina tn poole piirkonnale omaste mõõtudega ja kavandatav täisehituse protsent ei ületa varem planeeritud lahendusi piirkonnas. Samuti ei ole Eskiislahenduses väljapakutud tänavatest hoone ja haljasalaga eraldatud suuremahuline parkla, ~~hoone esimese korruse mahus ja kogu hoonetusest vabaks jääval alal, kavandamine piirkonnale iseloomulik lahendus.~~*



Täienduste eesmärk on asetada kavandatav hoone maht perspektiivi, mis kirjeldab linnaruumi visuaalse tunnetuse järgi. Kavandatav kaubandushoone on kavandatud paiknema kolme olemasoleva kinnitu liitmisel tekkivale krundile. Turu tänav on hea näide kus suuremad hooned paiknevad suurematel kinnistutel. Kuna kavatsus on kinnistud liita, siis on tagatud piisavalt linnaruumi ja inimestele ei ole hoone maht tunnetuslikult sedavõrd suur. Olukorras, kus kesklinna lähiala maaressurss on piiratud, on võimalik rajada miljöola suure liiklussõlme (Sõpruse sild ja Turu tänav) lähisteleskiisid toodud mahus hoone. See tekitab üldplaneeringu kohase maakasutusega ülemineku Karlova miljööväärtusliku linnaosale omasele hoonestusele.

2.4. Täiendada „Hoone maht“ peatüki V lõiku (täiendus markeeritud punasega):

~~Linn on seisukohal, et algatamisel ei saa lähtuda algatamise taotlusele lisatud eskiislahendusest. Planeeringu algatamine äripotentsiaali realiseerimise võimaluste kaalumiseks on võimalik planeeringu koostamise käigus tuleb koostada planeeringuala ja selle mõjuala linnaehituslik analüüsi tulemuste alusel ja tingimuse, et kavandatav sobituks ümbritseva linnaruumiga. Planeeringuga tuleb leida piirkonda väärtustav lahendus, ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda üldistest kaasaegse planeerimise printsiipidest. Esitada tuleb planeeringuala ja selle mõjuala linnaehituslikul analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lahenduse koostamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms, naaberalale kehtestatud detailplaneeringute lahendusi, muuhulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga, tagada ohutud, mugavad ja sujuvad liikumisteed kõigile võimalikele kasutajatele, eelistades jalakäijate mugavust. Vältida tuleb tänavalt nähtavaid avaparklaid, lahendada parkimine kas ülemistel korrustel või maaalusel korrusel hoonemahus, kaubandus- ja teeninduspinnad lahendada selliselt, et tekiks otse tänavalt kasutamist võimaldav hoone esimene korrus, eesmärgiga tagada mugavad ligipääsud ning aktiivne tänavaruum. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil, kuid arvestades kinnistu ühendustegurit tuleb kaaluda vastavalt Standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" määratud parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamise võimalusi. Turu tänav ääres tuleb tagada kõrghaljastuse säilimine.~~



Detailplaneeringu lahendus peab vastama üldplaneeringule, sh on uute hoonete lubatud korruselisus 2-4 ning arvestades kinnistu kesklinna lähedast paiknemist on alale otstarbekas kavandada maksimaalse võimaliku korruselisusega hoone.

Täienduste eesmärk on mitte ette otsustada planeeringuala ja selle mõjuala linnaehituslikul analüüsil põhinevad järeldusi ja ruumilise arengu eesmäärke. Juhime tähelepanu, et esitatud eskiislahendus on Tartu üldplaneeringu kohane. Eskiis võimaldab uue hoonega eraldada Karlova miljööväärtuslikul ala linnaruumilised väärtused Sõpruse silla ja Turu tn liiklussõlmest. Eskiisiga luuakse tingimused sidustatud linnaruumi rajamiseks, sh ühenduse loomiseks puhkealade vahel - Emajõe kaldaala ja Karlova miljööväärtusliku alal paikneva Kalevi tn äärsel haljasalal vahel.

2.5. Täiendada otsuse p-i 4.7.1 (täiendus markeeritud punasega):

4.7.1 Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb muu hulgas koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga, kaasates selleks liiklusekspert. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik Standardiga EVS 843:2016 "Linnatänavad" määratud parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine.

Täienduste eesmärk on mitte ette otsustada analüüsi tulemusi. Juhime tähelepanu, et esitatud eskiislahendus on Tartu üldplaneeringu kohane.

2.6. Täiendada otsuse p-i 4.7.4 (täiendus markeeritud punasega):

4.7.4 Vältida tuleb tänavalt nähtavaid avaparklaid, lahendada parkimine kas ülemistel korrustel või maa-alusel korrusel hoone mahus, kaubandus- ja teeninduspinnad lahendada selliselt, et tekiks otse tänavalt kasutamist võimaldav hoone esimene korrus. Avaparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega.

Täienduste eesmärk on jätta rohkem võimalusi arhitektuurivõistluse jaoks.

LIDL – TOIDUKAUPLUSED



3. Juhime tähelepanu, et Lidl on avaldanud valmisolekut osaleda Lina tn väljaehitamises. Kuid selleks tuleb Tartu linnal nõustuda muudatusega ehituskohustuse täitmise kokkuleppes (sõlmitud notariaalselt 15.02.2016), mis on seotud Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu elluviimisega. Eelnimetatud kokkulepe seob lahutamatult kõik kokkulepped Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringu elluviimisega, mistõttu ei ole võimalik sellest uue kokkuleppe sõlmimisega eraldada Lina tänava ehitamist ja linnale tasuta üleandmist.

Vastava probleemi loodame lahendada Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kokkuleppe läbirääkimistel.

Loodame, et võtate meie ettepanekud arvesse ja esitate täiendatud eelnõu meile tutvumiseks esimesel võimalusel.

Lisad:

- Lisa 1. Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu eskiis (11.12.2020)
- Lisa 2. Hoonestuse analüüs (Kobras AS töö, 15.12.2020)

Kinnisvarajuht
Kinnisvara projektijuht

Tarvo Kubja
Vladlena Migovk