



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.03.2018 nr 294

Lossi tn 11 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Peipsi Aiand OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga määrata Lossi tn 11 krundile ehitusõigus kahe hoone kavandamiseks (krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa 50-90% ja ärimaa 10-50% ; suurim täisehitatav krundi osa mitte suurem kui naaberkrundidel Lossi tn 9 ja Lossi tn 15).

Lossi tn 11 kinnistu suurusega 1098 m² asub Kesklinna linnaosas, Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja Tartu arheoloogilise miljöopiirkonna alal. Katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Lossi tn 11 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 8. juuli 2010. a otsusega nr 93 kehtestatud "Lossi tn 11a, 15, 15a krundi detailplaneering", millega on Lossi tn 11 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud elamumaa. Krundil on lubatud üks hoone, olemasolev hoone on määratud säilitada olemasolevas mahus. Juurdepääs on lahendatud Lossi tänavalt ühiselt Lossi tn 9 krundiga.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt korterelamu maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Toetavate otstarvetena on muu hulgas lubatud piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, haridus-, lasteasutuste hoone maa. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

Ehitusõiguse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega lahendada krundil nii autode kui ka jalgrataste parkimine. Lossi tn 11 krundi hooviosasse on määratud võimalik hoonestusala kuni kolmekorruselise uushoonestuse kavandamiseks (sh esindusfassaadid Toomemäe poole). Ruumiliselt ja arhitektuurselt parima lahenduse saamiseks tuleb kesklinnas uute hoonete kavandamisel iga kord kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise või muu võistluse või ühistegevuse vormi kasutamise (nt kutsutud võistlus, töötoad vms) vajadust.

Lossi tn 11 krundi puhul on tegemist Tartu vanalinnas, nii Lossi tänavalt kui ka Toomemäelt hästi vaadeldava krundiga, millest tulenevalt tuleb krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Soovitav on juba enne arhitektuurivõistlust teostada arheoloogilised uuringud läbikaevataval alal, et uuringute tulemusi oleks võimalik kasutada ideelahenduse väljatöötamisel.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. "Lossi 11 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused" (koostaja AB Artes Terrae OÜ, 2018. a) lubavad krundile kavandada kaks uut hoonet. Uute hoonete maht tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega. Tänavääärse hoone suurim kõrgus peab jääma naaberhoonete kõrguste vahepeale, hoovipoolse hoone suurim kõrgus peab olema Lossi tn 15 hoone hoovipoolsest mahust maapinna languse võrra madalam.

Viimistlemisel tuleb kasutada muinsuskaitsealale kohaseid looduslikke materjale. Parkimine tuleb põhimahus paigutada hoovipoolse hoone soklikorrusele.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust ning püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, arvestades detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimusi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Lossi tn 11 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi segahoonestusele ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Lossi tn 11 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised: olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud - anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete harja- ja räästakõrgusi. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Krundi jagamine ei ole lubatud.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, kuni 25% ulatuses kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa või majutushoone maa;

4.3.2. suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda ja krundistruktuuri ning muinsuskaitse eritingimusi.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.6. Arhitektuursed nõuded sätestada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele. Lisaks sätestada nõuded lastekäruude, jalgrataste jms hoiuruumide projekteerimiseks.

4.7. Krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.8. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

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

6. Korraldus jõustub 28. märtsil 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär