



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.05.2019 nr 482

#### **Seisukoha võtmine Lossi tn 11 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatatud arvamuse kohta ning avaliku arutelu aja ja koha määramine**

Lossi tn 11 krundi detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 27.03.2018. a korraldusega nr 294. Planeeringu koostamise eesmärk on kaaluda ehitusõiguse määramise võimalusi kahe hoone rajamiseks krundile.

Lossi tn 11 kinnistu suurusega 1098 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas, Tartu vanalinna muinsuskaitsealal ja Tartu arheoloogilise miljöopiirkonna alal. Katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Planeeringuga on kavandatud Lossi tn 11 krundile kaks hoonet: üks Lossi tänava äärde ja teine krundi sisemusse. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 550 m<sup>2</sup>. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Lossi tänava äärde ja Toomemäe pargi poole Lossi tn 15 muusikakooli juurdeehitusega samale joonele. Lossi tänava äärse hoone katuseharja absoluutkõrgus on 61,53 m ja hoovipoolse hoone katuseharja absoluutkõrgus on 65,18 m. Hoonetesse on kavandatud elamu, ühiselamu ja äri funktsioonid. Võimalikud äripinnad tuleb kavandada eelkõige Lossi tänava äärse hoone esimesele korrusele.

Parkimine tuleb põhiosas paigutada hoovipoolse hoonestusmahu soklikorrusele, vajadusel võib kuni kaks parkimiskohta paigutada ka väljapoole hooneid. Soklikorruusel olevad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt ega pargipoolselt küljelt vaadeldavad.

Tartu Linnavalitsuse 05.03.2019. a korraldusega nr 243 suunati planeering avalikule väljapanekule. Väljapanek toimus 25.03.-08.04.2019. a. Avalikustamise ajal laekus planeeringu kohta arvamus, milles tuuakse välja, et hoovipoolse hoone (hoonestusala 2) katuseharja absoluutkõrgus 65,18 meetrit on liiga kõrge, kahjustatud saab vaade Ülikooli majandusmaja taga Toome nõlval asuva Professorite allee poolt ja oluline mõju on kogu Ülikooli ehitiste ansambli miljööle. Täielikult kaob vaade Tähetornile (selle vaate parandamiseks oleks vajalik ka kõrghaljastuse osaline kärpimine). Tegemist on Tartu linna arhitektuurselt ja muinsuskaitsealiselt väga tundliku piirkonnaga.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Lossi tn 11 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuse osas seisukohad järgmiselt:

Lossi tn 11 krundi detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 27.03.2018. a korraldusega nr 294 lähtudes muinsuskaitse eritingimustest ja Tartu linna üldplaneeringuga määratust. Muinsuskaitse eritingimuste (Töö nr: 17100ET1, AB Artes Terrae OÜ) töös on analüüsitud võimalikke uushoonete kõrgusi lähtudes nii olemasolevast olukorrast kui ka üldplaneeringuga määratust. Eelnevat arvestades on töö tulemusena sätestatud, et põhjapoolse hoovihoone suurim kõrgus peab olema maapinnaga proportsionaalselt madalam kui kõrvalkrundil Lossi tn 15 asuval muusikakooli juurdeehitusel, mille karniisipleki ülemise serva absoluutkõrgus on vastavalt mõõdistusele 67.94 m ning räästa kõrgus on 65.44 m. Mõõdistused on teostatud kõrgussüsteemis BK 77. Arvestades krundi langust, on sobivaks hoovimaja suurimaks absoluutkõrguseks 65.00 m ja räästa suurimaks absoluutkõrguseks 62.50 m. Uute hoonete maht tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega. Hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata fassaadide teket, vaid järgida tuleb muinsuskaitsealale omast hooneosade rütmi ja liigendust. Detailplaneering on koostatud arvestades muinsuskaitse eritingimuste tööd.

Planeeringu koostamisel on lähtutud uushoonete kõrguse määramisel olemasoleva hoonestuse kõrgusest. Võimalikud uushoonestusalad ja hoonete kõrgused on kavandatud maapinna langust arvestades proportsionaalselt madalamad, arvestatud on ka naaberkrundile võimaliku uusehitise rajamise võimalusega (vt illustreerivad materjalid), mille kavandamise korral tuleks järgida samu põhimõtteid. Planeeringuga Lossi tn 11 krundile kavandatud hoone suurim lubatud katuseharja absoluutkõrgus on 65,18 m ja see järgib planeeringule koostatud muinsuskaitse eritingimustega sätestatud (kõrgused antud kõrgussüsteemis EH2000).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Lossi tn 11 krundi hooviosasse määratud võimalik hoonestusala kuni kolmekorruselise uushoonestuse kavandamiseks (sh esindusfassaadid Toomemäe poole). Samuti on võimalik hoonestusala kuni kolmekorruselise uushoonestuse kavandamiseks määratud Tartu Ülikooli krundile Jakobi tn 2 // Lossi tn 3 // Ülikooli tn 16. Kõrgused on määratud arvestades olemasolevate hoonete kõrgusi ja maapinna langust.

Üldplaneeringu koostamise käigus, uushoonestusalade ja suurima lubatud korruselisuse määramisel analüüsiti vanalinna muinsuskaitseala kaug- ja lähivaadete olulisust. Üldplaneeringuga määrati vaatekoridorid, mis peavad säilima, vaade Tähetornile Professorite alleelt nende hulka ei kuulu. Nimetatud vaade on halvasti vaadeldav ja juhuslikult nähtav ka ilma Lossi tn 11 krundi hoonestamata tulenevalt Toomemäe pargis kasvavast kõrghaljastusest. Kõrghaljastuse kärpimine ja/või likvideerimine saab toimuda ainult Keskkonnaameti loal, antud juhul on Keskkonnaameti nõudel ette nähtud Toomemäe pargi välispiiri markeerimiseks istutada vähemalt 2 uut puud Lossi tn 11 krundiga piirnevale alale. Istikutena tuleb kasutada 3-4 meetri kõrguseid harilikke vahtraid. Arvestades asjaolu, et Professorite allée on Lossi tn 11 krundi piirile väga lähedal st et valitud vaatluspunkt on väga lähedal kavandatava hoone asukohale, siis ei muudaks vaadet avaramaks ka hoone madalamaks kavandamine.

Analüüsimeks planeeritavate hoonete mõju, koostati linna poolt planeeritud ehitusõiguse näitajate alusel 3D mudel / ruumiline analüüs. Vaadete muutumine arendustegevuse tulemusena on linna keskkonnas paratamatu. Hoonestusalade määramisel on arvestatud keskkonnahoidliku ning majanduslikult, kultuuriliselt kui ka sotsiaalselt jätkusuutliku arengu võimalustega. Linn nõustub, et antud juhul on tegemist arhitektuurselt ja muinsuskaitsealalt väga tundliku piirkonnaga, mistõttu on hea arhitektuurse lahenduse tagamiseks planeeringus sätestatud nõue, et enne ehitusõiguse realiseerimist tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Vältimaks ehitusõiguse näitajate mitmeti mõistmist asub linn seisukohale, et planeeringuga tuleb määrata hoonete lubatud maksimaalne kõrgus absoluutkõrgusena, mitte harja kõrgusena ning sätestada, et juhul kui rajatakse lamekatusega hooned, tuleb suurimaks lubatud absoluutkõrguseks arvestada suurim lubatud räästa absoluutkõrgus (vastavalt 58.72 - hoonestusala 1 ja 62.68 - hoonestusala 2). Samuti tuleb detailplaneeringus sätestada nõue, et rajatavad tehnoseadmed peavad jääma hoone mahtu.

Planeeringuga on sätestatud, et uute hoonete maht tuleb kujundada kooskõlas ümbritsevate hoonetega. Hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata fassaadide teket, järgida tuleb muinsuskaitsealale omast hooneosade rütmi ja liigendust. Planeeringuga on määratud suurim lubatud räästa kõrgus, ka linnaruumiliselt on jalakäijale/vaatlejale tunnetuslikult tajutav hoone kõrgus maapinnast kuni räästani. Eelnevast lähtudes asub linnavalitsus seisukohale, et hoonestusalasse 2 kavandatud hoone lubatud katusekaldeks tuleb määrata 0-45 kraadi.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Lossi tn 11 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 23.05.2019. a kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Jüri Mölder  
linnasekretär