



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.11.2019 nr 1222

#### **Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu eskiislahenduse avalikule arutelule suunamine**

Tartu Linnavolikogu 15.10.2015. a otsusega nr 261 algatati Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri-, büroo- ja korterelamu hoone(te) püstitamiseks. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Tiigi Invest ja koostaja OÜ Hendrikson ja Ko.

Tiigi tn 67 krunt pindalaga 9023 m<sup>2</sup> asub Vaksali linnaosas Vaksali ja Tiigi tänava ristmikul raudtee vahetus läheduses. Katastriüksuse sihtotstarve on riigikaitsemaa. Krundil asuvad mitmed hooned (administratiivhoone, garaaž, ladu-töökoda ja abihooned). Hooned on kuni kahe korruselised.

Krundi lähipiirkonnas asuvad ka mitmed ehitismälestised, Tiigi tn 67 krundile ulatuvad mälestiste Tiigi tn 78 ja Tiigi tn 61a kaitsevööndid. Planeeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 1907/13), millega on lahenduse koostamisel arvestatud.

Tartu linna üldplaneeringuga on Tiigi tn 67 krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa.

Üldplaneering seab asumis eesmärgiks võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu. Krundi täisehituse protsent, hoonete suurim lubatud kõrgus, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht ja põhilised arhitektuursed näitajad tuleb määrata arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Tiigi tn 67 krundile kavandatud hoonestus võib tänava nurgal olla kuni 6 korruseline, mujal krundil kuni 4 korruseline.

Arvestades kõrget hoonestustihedust kruntidel, peab hoone ehitusprojekt sisaldama läbimõeldud ja detailset haljastuslahendust. 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Planeeringuala edelaküljel kehtib Tartu Linnavalitsuse 08.07.2004. a korraldusega nr 1333 kehtestatud Vaksali ja Riia tänavate ning raudteega piirneva ala detailplaneering, millega on kavandatud Vaksali tänava laiendamine mh Tiigi tn 67 kinnistu arvelt. Kehtiva lahendusega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Parima võimaliku linnaehitusliku lahenduse leidmiseks krundil on läbiviidud arhitektuurikonkurss. Võidutöö *Hoov* (3+1 arhitektid/Kolm Pluss Üks OÜ, 2016. a) arhitektuurse lahenduse idee lähtepunkt on ümber kvartali keskel paikneva hoovi põimuv hoonete vöö. Hoonete kõrgus on suurim Tiigi ja Vaksali tänava nurgal ning hakkab sujuvalt langema raudteejaama suunas jätkudes spiraalselt ümber hoovi Tiigi tänava äärde. Spiraalne hoonestuse vöö on esimese korruse tasandil katkestatud kvartali läänenurgas raudteejaama suunas ning Tiigi tänava ääres.

Diagonaalne avamine tekitab visuaalse kontakti Tiigi tänavalt vaksali hoonega ning võimaldades hoovist läbi liikumist toob see aktiivsemat elu ka kvartali sisse. Diagonaalne avanemine raudteejaama ja selle esise platsi poole rõhutab kvartali läänenurga olulisust antud linnaruumis. Alates teisest korrusest on hoonemahud katkestatud ka põhja- ja lõunanurgal. Katkestuse kohad elavdavad visuaalselt tänavaruumi, avades klaasfassaadi abil hoone sisemuse. Vastavalt võidutööle astub Vaksali ja Tiigi tänava ääres hoone esimese korruse fassaad tänava perimeetri joonelt tagasi. Selle abil tekitatakse osaliselt kaetud kõnnitee äärne aktiivne äride front.

Planeeringulahenduse väljatöötamisel ja ehitusõiguse määramisel on arvestatud konkursi võidutööga.

Planeeringu eskiislahenduse kohaselt jagatakse Tiigi tn 67 krunt kaheks.

Pos 1 krundi kasutamise sihtotstarbed on büroohoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa ja kuni 25% ulatuses korterelamu maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on viis, kusjuures vähim lubatud lahushoonete arv on kaks. Hoonete suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks on määratud maa peal esimesel korrusel 3440 m<sup>2</sup>, alates teisest korrusest 3615 m<sup>2</sup> ning maa all 6515 m<sup>2</sup>. Võidutööst tulenevalt on hoonestuse kõrgus suurim Tiigi-Vaksali tänava nurgal, hakates sujuvalt langema raudteejaama suunas kuni jõudes kõige madalamate näitajateni Tiigi tänava nurgas. Eelnevast tulenevalt on määratud suurim lubatud absoluutkõrgus neljas krundi nurgas kahe näitajaga. Määratud on räästa kõrgus ja katuseharja kõrgus.

Räästa/katuseharja absoluutkõrgus on määratud Tiigi tänava ja Vaksali tänava nurgal arvestades Vaksali tn 17a hoone kõrgusega (79.00/85.00), mujal Tiigi tänava ääres arvestades Tiigi tn 86 hoone kõrgusega (71.00/73.00), J. Kuperjanovi tänava poolses krundiosas Vaksali tänava pool arvestades J. Kuperjanovi tn 70 hoone kõrgusega (76.60/80.40) ja mujal krundi sisemuses (71.10 /75.10 m). Hoonete suurim lubatud absoluutsügavus on 53.60 m.

Pos 2 on tee ja tänavamaa krunt ning on ette nähtud Vaksali tänava laiendamiseks. Pärast planeeringukohast väljaehitamist antakse krunt Tartu linnale üle tasuta. Avaliku tänavamaa väljaehitamise ulatus määratakse edaspidises planeeringu protsessis.

Kahesuunaline juurdepääs planeeringualale on kavandatud nii Vaksali kui Tiigi tänavalt. Juurdepääsude täpsed asukohad määratakse projekteerimisel.

Parkimine on lahendatud täielikult maa-alusena. Kuna planeeringualale on võimalik kavandada erinevaid funktsioone, on võimalik ette näha parkimiskohtade riskasutust (korteritele ettenähtud parkimiskohti saavad päevasel ajal kasutada asutused). Planeeringuala parkimisaladel tuleb reserveerida avalikud parkimiskohad. Kohtade arv määratakse projekteerimisel kokkuleppel linnaga.

Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Maa-aluse parkla katus tuleb samuti ilmestada nii kõrg- kui madalhaljastusega konteinerhaljastusena.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 15. oktoobri 2015. a otsuse nr 261 punkti 5 ja Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Suunata avalikule arutelule Tiigi tn 67 krundi detailplaneeringu eskiislahendus.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu.

3. Määrata arutelu ajaks 28.11.2019. a kell 15.00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3 III korrus.

4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas

linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder

linnasekretär