



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

30.06.2020 nr 708

Riia tn 2 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

TTK Kultuurikeskus OÜ on esitanud linnale detailplaneeringu algatamise ettepaneku Riia tn 2 krundil asuvale multifunktsionaalsele hoonele (Kvartal) kahekorruselise pealeehituse rajamiseks. Hoone brutopinnale lisandub ca 9500 m², ehitisealune pindala ei muutu.

Pealeehitus soovitakse lahendada ühtse horisontaalse mahuna, mis on tõstetud liigendatud fassaadide kohale. Kuuenda korruse fassaad astub praegustest fassaadidest tagasi. Tagasiastet läbivad kandepostid, kuivõrd ülemine maht toetub alumise peale. Materjalidena soovitakse kasutada selget klaasfassaadi, mis koosneb ühtlustatud väljanägemisega läbipaistvast ja läbipaistmatust osast. Algamise taotlus toetub Kadarik Tüür Arhitektid OÜ poolt koostatud arhitektuursele eskiislahendusele.

Riia tn 2 krunt asub Tartu kesklinnas Riia tn, Turu tn, Soola tn ja Aleksandri tn vahelises kvartalis. Krundi suurus on 10797 m², kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Krundil asub multifunktsionaalne hoone Kvartal, mille peamine kasutamise otstarve on kaubandushoone. Ehitisregistri andmetel on hoone ehitisealune pind 10612 m². Hoonel on viis maapealset korrust ja kaks maa-alust korrust. Hoone absoluutkõrgus on 57,5 meetrit, sügavus 9,4 meetrit. Hoones on 54 611,6 m² suletud netopinda.

Alal kehtib Tartu Linnavalitsuse 10. augusti 1999. a korraldusega nr 2295 kehtetatud "Riia, Turu, Soola ja Aleksandri tänavatega piirneva kvartali detailplaneering". Planeeringuga määratud ehitusõigus on realiseeritud. Nimetatud detailplaneering muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega kehtetuks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Riia tn 2 krunt alal, mille juhtfunktsioon on kaubanduse ja vabaajakeskuse maa-ala, s.o ühtselt toimiva kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse m a a - a l a .

Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Kaubanduse ja vabaajakeskuse kavandamisel või ümberehitamisel tuleb koostada töö "Erinevate liiklemisviiside võrdlev analüüs ja parkimise nõudluse väljaselgitamine". Uute hoonete kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad. Olemasolev hoone on märgitud kui arhitektuurset ja/või linnaehituslikku väärtust omav hoone, mille puhul on vaja säilitada hoone põhimaht ja arhitektuurne üldilme. Hoone laiendamise võimalus otsustatakse projekteerimistingimuste taotlusele või detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanekule lisatud eskiislahenduse põhjal.

Tartu linna üldplaneeringu ptk-s 3.2 "Hoonestus" on sätestatud, et uushoone, juurdeehitise või ümberehitise puhul tuleb tagada parim võimalik arhitektuurne lahendus ja keskkonda sobivus, mis

vääristaks linna ning suurendaks linna arhitektuuripärandit. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Ehitis peab olema teostuselt heatasemeline, kõrge arhitektuurse tasemega ning linnaruumi rikastav, sobima ümbritsevasse keskkonda ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda. Aladel ja juhtudel, kus üldplaneeringus ei ole hoone kõrgust määratud, tuleb olemasolevate hoonete laiendamisel või võimalikul territooriumi (enamasti krundi) uushoonestamisel hoone kõrguspiirangu määramisel arvestada sobivust naaberhoonete parameetrite ja tänavaruumi laiusega. Kesklinnas ei ole üldpõhimõttena madalamate kui kolmekorruseliste ja kõrgemate kui kuuekorruseliste hoonete ehitamine lubatud.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on kesklinnas ruumiliselt ja arhitektuuriselt parima lahenduse saamiseks uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks kohustuslik kas kogu planeeringuala või krundi ulatuses igakord kaaluda avaliku arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise või muu võistluse või ühistegevuse vormi kasutamise (nt kutsutud võistlus, töötoad vms) vajadust. Arvestades, et Kvartali rajamiseks on arhitektuurivõistlus juba läbiviidud ning tulenevalt autoriõigustest on täiendava laienduse projekteerijad võidutöö autorid, ei ole täiendavat arhitektuurivõistlust vaja korraldada.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamise ettepanek vastab Tartu linna üldplaneeringule ja on linnaehituslikult sobiv. Planeeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 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 Riia tn 2 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi olemasolevale hoonetele "Kvartal" kahekorruselise pealeehituse rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 2 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sadameveekanalisisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ning järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkrundidel asuvat ca 5 m ulatuses, lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
 - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, teenindus- ja meelelahutuskeskuse hoone maa;
 - 4.2.2. Hoone suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades kontaktvööndi hoonestuse kõrguse analüüsiga.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.5. Planeering koostatakse Päästeametiga. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

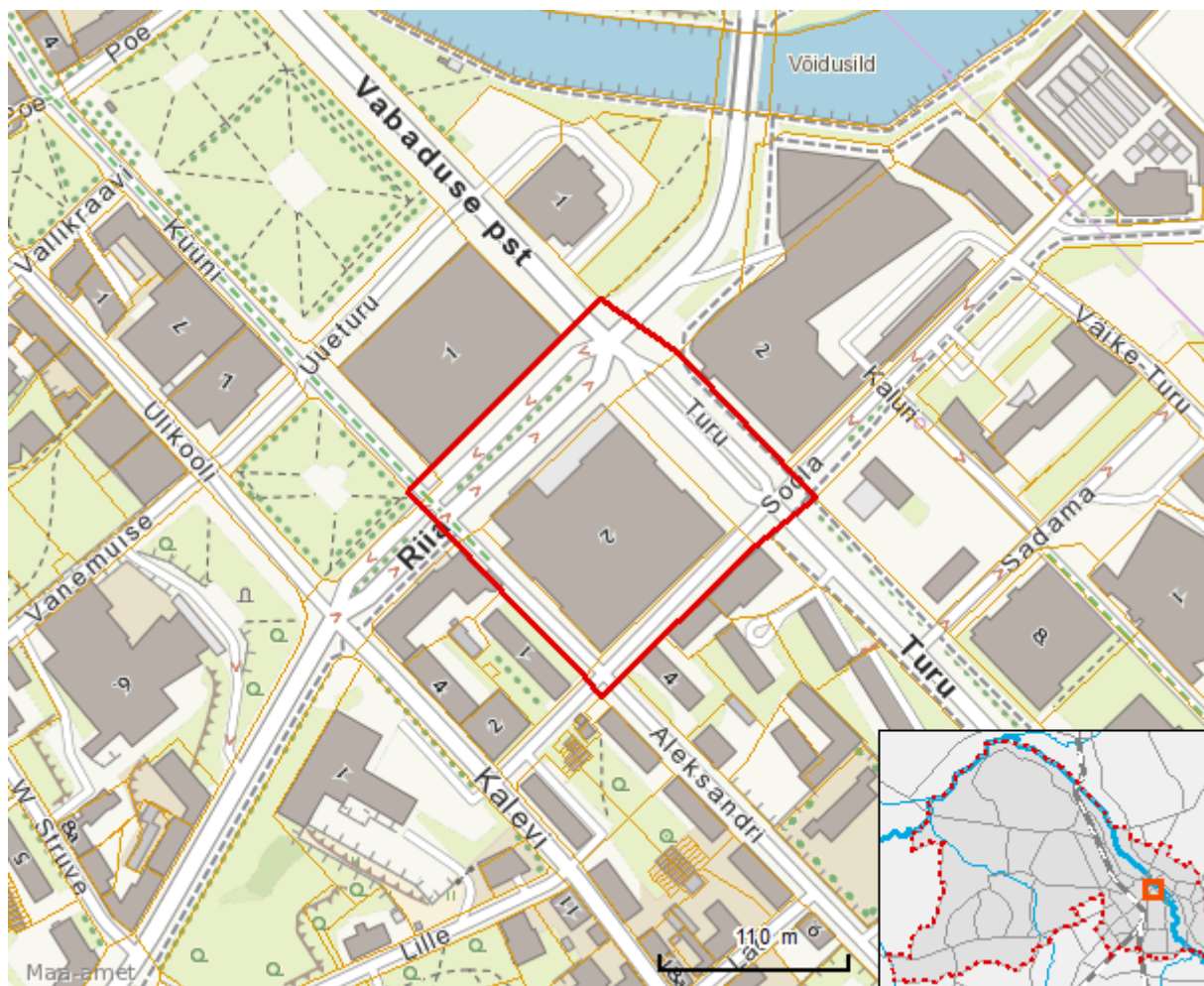
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Riia tn 2 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes