



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.04.2021 nr 406

Roheline tn 3 ehitusloa andmine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne eelprojekt koos eriosade projektidega Roheline tn 3 ärihoone püstitamiseks. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 26.06.2008. a otsusega nr 388 kehtestatud Fr. R. Kreutzwaldi 66 detailplaneering. Detailplaneeringu täpsustamiseks on antud projekteerimistingimused PTH-19-003 Tartu Linnavalitsuse 02.04.2019. a korraldusega nr 344.

Kehtiva detailplaneeringuga on sätestatud planeeringuala kruntidele püstitatavate hoonete suurim lubatud brutopind ja sellega seotud parkimiskohtade arv enne ja pärast Vaksali tänava pikenduse väljaehitamist. Roheline tn 3 krundi hoone suurim lubatud brutopind on vastavalt enne 2880 m² ja parkimiskohtade arv 36 ning pärast 10880 m² ja 136. Projekteeritud hoone suletud brutopind on 8833 m² ja hoonet teenindavate parkimiskohtade arv 108. Vastavalt detailplaneeringu rakendamise peatükile 2.15 on lubatud krundiomanike omavahelise kokkuleppe alusel, mis on kantud kinnistusraamatuse, krundi parkimiskohtade arvu ja sellega seotud hoonete brutopinda suurendada, kui teistel kruntidel vähendatakse parkimiskohtade arvu ja sellega seotud hoonete brutopinda samas mahus. Taotleja soovil suurendatakse Roheline tn 3 hoone brutopinda ja seda teenindavate parkimiskohtade arvu Roheline tn 6 krundi ehitusõiguse arvelt. Roheline tn 6 krundi (planeeringus POS 6) hooneid teenindav parkimiskohtade arv on seega enne Vaksali tn pikenduse valmimist 7 parkimiskohta ja hoonete suurim lubatud brutopind vastavalt parkimiskohtade arvule kas 560 m² või 350 m² olenevalt parkimisnormatiivist (1/80 väikese külastajate arvuga ja 1/50 suure külastajate arvuga asutuse puhul).

Detailplaneeringuga määratud Roheline tn 3 kõrghoone korruselisus on kuni 16. Projekteerimistingimustega lubati tõsta hoone suurimat lubatud kõrgust kuni 10% võrra ja sellega seoses määrati suurimaks lubatud korruste arvuks 18. Ehitusprojektiga on hoonele projekteeritud 20 maapealset korrust (maa-alused korrused puuduvad), millest parkimiskorrus avaneb osaliselt maa peale ja tuleb seega lugeda maapealseks korruseks. Lisaks paikneb hoone kümnnendal korrusel ca 10 m kõrgune nn "roheline korrus", mis koosneb kolmest kasuliku pinnaga tasandist (arvestatakse eraldi korrusteks) ja osalt läbi kolme korruse avatud ruumist. Hoone funktsionaalsest ja ideoloogilisest aspektist on projekti autorid käsitlenud "rohelist korrust" ühe korrusena. Hoone absoluutkõrgus vastab detailplaneeringu ja projekteerimistingimustega määratule, seega ei mõjuta projekteeritud korruste arv krundi ehitusõigust.

Detailplaneeringuga on krundi hoonestusala määratud ringikujulisena. Projekteerimistingimuste andmisel sätestati, et parkla sissesõidupandus võib vajadusel ulatuda üle planeeritud hoonestusala. Ehitusprojektiga on hoone idaküljes paiknev maa-alune parkla optimaalsema lahenduse huvides toodud kahest nurgast maapealsest hoonestusalast välja kuni krundi tänavapoolse piirini. Lahendus lähtub sellest, et detailplaneering ei määratle maa-aluste hoonesade paiknemist ega ehitusala. Parkla niisugune paigutus võimaldab torni paigutamist võimalikult F. R. Kreutzwaldi tänava poole, mis jätab maksimaalselt ruumi astmelisele õhtupäikese poolsele linnaväljakule.

Kuna parkla ulatumine üle hoonestusala piiri on tänavapoolsel küljel, puudub lahendusel mõju naabrusõigustele jt õigustele.

Roheline tn 3 hoone tarvis on parkimine ette nähtud osaliselt maa-alusel parklakorraldusel (31 kohta) ning suuremas osas (77 kohta) naaberkinnistul Roheline tn 6, mille kohta on välja antud 20.01.2021. a parkla rajamiseks tee ehitusluba nr 02/2021. Reaalservituut Roheline tn 6 parkla tähtsajatuks kasutamiseks Roheline tn 3 igakordse omaniku kasuks on notariaalselt seatud ning kantud kinnistusraamatusse. Roheline tn 3 hoonele kasutusloa saamise eelduseks on vastavalt tee ehitusloa aluseks olnud projektile hoonet teenindava Roheline tn 6 parkla välja ehitamine.

17.02.2021. a on välja antud tee ehitusload nr 06/2021 Vaksali tänava pikenduse ehitamiseks ning nr 07/2021 Roheline põik kergliiklustee rajamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ja Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 10 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusluba Roheline tn 3 ärihoone püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär