



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.07.2023 nr 755

Roheline tn 16 // 18, Tähtvere küla ehitusloa kehtetuks tunnistamine ja ehitusloa andmine

Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnale on esitatud ehitusloa taotlus ja arhitektuurne põhiprojekt koos eriosade projektidega, millega nähakse ette kolme maapealse ja ühe maa-aluse korrusega büroohoone püstitamine. Alal kehtib 16.10.2009. a kehtestatud Päido kinnistu ja Sossi kruntide maa-ala detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse 23.08.2022. a korraldusega nr 889 anti välja detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused PTH-22-048 uue hoone rajamiseks Roheline tn 16 ja 18 kruntidele komplekshoonena. Roheline tn 16 ja 18 katastriüksused liideti ja tekkivale katastriüksusele määrati aadressiks Roheline tn 16 // 18 Tartu Linnavalitsuse 06.09.2022. a korraldusega nr 949.

Detailplaneeringus on jaotatud käsitletav maa-ala kruntideks Roheline tn 16 (pos 2) ja Roheline tn 18 (Pääsilma) ning mõlema krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud 100% ärimaa. Kummalegi krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone püstitamiseks, suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel on vastavalt 600 m² ja 800 m² ehk kokku 1400 m². Ala detailplaneering on kehtestatud rohkem kui viis aastat tagasi.

Vastavalt Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks projekteerimistingimusi, kui planeeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat. EhS § 27 lg 4 p 2 alusel on lubatud täpsustada hoonestusala tingimusi kuni 10% ulatuses esialgselt lahendusest. EhS § 27 lg 4 p 8 alusel võib projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus.

Tartu Linnavalitsus väljastas projekteerimistingimused 23.08.2022. a, st enne Roheline tn 16 ja 18 katastriüksuste liitmist. Projekteerimistingimustega täpsustati kehtiva detailplaneeringu hoonestusala, eesmärgiga nihutada Roheline tn 16 planeeritud maapealne hoonemaht lähemale Roheline tn 18 planeeritud maapealsele hoonemahule. Hoonestusala täpsustamisega liideti sisuliselt kahe planeeritud krundi hoonestusala üheks ja Roheline tn 16 hoonekorpus nihkus osaliselt üle Roheline tn 18 krundipiiri. Hoonestusala muutmine oli põhjendatud eesmärgiga võimaldada maaaluse parkimiskorruse ja kommunikatsioonisõlmede otstarbekamat rajamist ning maapealsete hoonemahtude paigutamist teineteisele lähemale, et tagada arhitektuurne tervik. Projekteerimistingimused ei käsitlenud hoonestuslaadi, sh krundijaotuse muutmist, eeldusel et kummagi krundi ehitisealune pind realiseeritakse vastavalt planeeringule.

Arhitektuuri ja ehituse osakonnale esitatud ehitusprojektiga on liidetud katastriüksusele Roheline tn 16 // 18 projekteeritud kahest maapealsest hoonemahust koosnev komplekshoone, mille maapealne ehitisealune pind on kokku 1389 m², sh Roheline tn 18 aadressiga korpuse pind 698 m² ja Roheline tn 16 aadressiga korpuse pind 691 m².

Vastavalt projekti seletuskirjale tuleneb hoonestuse jagunemine kaheks sarnase mõõduga hoonemahuks ruumilisest taotlusest luua kahe rajatava hoonemahu vahele heade proportsioonidega väljakuruum. Hoonemahtude ehitisealuse pinna võrdväärne jagamine loob tasakaalustatuma terviku, vältides lahendust, kus mahuline raskus asetuks vaid krundi kirdepoolsesse külge. Komplekshoone Kreutzwaldi tn äärne maht on pööratud oma pikema küljega Emajõe suunas, et tagada võimalikult palju atraktiivseid kaugvaateid. Teise hoonemahu pikem külg ühtib paremini Kreutzwaldi tänava ja selle tänavääärse hoonestuslaadiga. Kahe hoonemahu vahele jääb tänavast kõrgemale tõstetud ja maantee poolt varjatud privaatsema iseloomuga platsiruum ühes rattaparklaga. Maapealses osas on hoonete paigutuse kaudu maksimeeritud jalakäigualade ja haljasalade mahtu, et rõhutada Rohelise Pargi kui aktiivse linnakvartali jalakäijasõbralikke ruumilisi kvaliteete.

Seoses Roheline tn 16 hoonekorpuse nihutamisega lähemale F. R. Kreutzwaldi tänavale paikneb see projekteeritud lahenduses osaliselt endisel Roheline tn 18 katastriüksusel (planeeringus Pääsusilma krunt) ja seega on kummagi endise katastriüksuse piires tagatud ligilähedaselt selline ehitisealune pind nagu vastavatel planeeritud kruntidel (pos 2, Pääsusilma) detailplaneeringus. Sealjuures kogu planeeringuga määratud ehitisealust pinda kahel krundil kokku ei ületata.

Seega säilib projekteeritud hoonega detailplaneeringu olemuslik ruumiline lahendus. Kuigi ühe hoonekorpuse maapealne ehitisealune pind on suurem ja teise hoonekorpuse ehitisealune pind väiksem kui vastavad ehitisealused pinnad planeeritud kruntidel, ei muudeta ehitusprojektiga detailplaneeringu põhimõttelist olemuslikku ruumilist lahendust ega detailplaneeringus määratud esialgset summaarset ehitusõigust. Ühtlasi ei teki ehitusprojektiga kavandatud hoonekorpuste nihutamise ja ehitisealuse pinna muutmise seoses negatiivseid mõjutusi naaberkinnistute omanikele, kuna muudatused toimuvad projekteerimistingimustega täpsustatud hoonestusala piires.

Arvestades, et EhS § 27 lg 4 p 8 alusel on võimalik seoses ehitusliku kompleksi ehitamisega muuta planeeringuala hoonestuslaadi (sealhulgas krundijaotust), projekteerimistingimused anti välja augustis 2022. a ja katastriüksused liideti pärast seda ning komplekshoone püstitamiseks koostatud ehitusprojekti täpsustused hoonekorpuste ehitisealused pinnad projekteerimise käigus, ei ole linnavalitsuse hinnangul otstarbekas ega vajalik viia uuesti läbi projekteerimistingimuste menetlust, vaid soovitud muudatused on võimalik kaaluda ehitusloa andmisel.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 39 lg 1 ning § 46 lg 1 p 1 ja lg 2 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. Tunnistada kehtetuks Tartu Linnavalitsuse 21.02.2023. a korraldus nr 217 ning arhitektuuri ja ehituse osakonna poolt 22.02.2023. a välja antud ehitusloa nr 2312271/01336 Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Roheline tn 16 // 18 büroohoone püstitamiseks seoses uue ehitusprojekti ja ehitusloa taotluse esitamisega.

2. Arhitektuuri ja ehituse osakonnal anda välja ehitusloa Tartu maakond, Tartu linn, Tähtvere küla, Roheline tn 16 // 18 büroohoone püstitamiseks.

3. Korraldus jõustub ehitusloa taotlejale teatavakstegemisest.

4. 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)

Raimond Tamm

abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes