



## TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

01.04.2021 nr 320

### **Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

#### Planeeringu ettepanek

Riigi Kinnisvara AS on esitanud ettepaneku planeeringu algatamiseks kruntidel Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5 ja J. Liivi tn 7 eesmärgiga muuta maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maast elamumaaks ja üldmaaks ning muuta olemasolevaid katastriüksuste piire. Elamumaale soovitakse määrata ehitusõigus korterelamute ja abihoonete rajamiseks. Endine pargivahi maja taastatakse algses asukohas Näituse tn 6 krundil, kuhu nähakse ette äri-, ühiskondlik- ja elamufunktsioon.

Olemasolevate ja säilitatavate hoonete ehitisealune pind kokku ehitisregistri andmetel on 863 m<sup>2</sup>, uushoonestuse, sealhulgas taastatava pargivahi maja soovitud ehitisealune pind kokku on 1800 m<sup>2</sup>. Seega planeeritakse kokku alal ligi 2663 m<sup>2</sup> ehitisealust pinda (brutopind ligi 6500 m<sup>2</sup>). Uushoonestus on kavandatud kuni kolmekorruselise, suurim lubatud kõrgus maapinnast 13 meetrit. Abihoonete kõrguseks on kavandatud kuni 5 meetrit maapinnast. Kokku soovitakse alale kavandada kuni 60 korterit, mille teenindamiseks soovitakse planeerida ligikaudu 70 parkimiskohta. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele lahendatakse avalikult kasutatavatelt J. Liivi ja Näituse tänavatelt.

#### Olemasolev olukord

Planeeritava ala suurusega ligikaudu 1,5 hektarit asub Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, ulatudes osaliselt looduskaitsealuse Toomemäe pargi servaalale. Planeeringualal asuvad kultuurimälestised: puitelamu Tartus Näituse 6, 19. sajand, registrinumber 6980, puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a, registrinumber 6984, puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a, registrinumber 6985, Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a, registrinumber 6978.

Ehitisregistri andmetel asuvad krundil Näituse tn 6 elamu ehitisealuse pinnaga 81 m<sup>2</sup>, kuur ehitisealuse pinnaga 70 m<sup>2</sup>, abihoon ehitisealuse pinnaga 90 m<sup>2</sup>. J. Liivi tn 3 // 5 krundil asuvad elamud ehitisealuse pinnaga 138 m<sup>2</sup> ja 414 m<sup>2</sup> ning kuurid ehitisealuse pinnaga 39 m<sup>2</sup> ja 31 m<sup>2</sup>. J. Liivi tn 7 krundil asub kuur, mida ehitisregistrisse kantud ei ole.

Lisaks on planeeringualasse haaratud ka Näituse tn 2 krunt ja Näituse tn 2a krunt. Näituse tn 2 krunt kuulub Tartu Ülikoolile ja sellel asub õppehoone (Uus Anatoomikum). Ehitisregistri järgi on hoone ehitisealune pind 1097 m<sup>2</sup>, suhteline kõrgus 14,6 m. Näituse tn 2a krundil asub Elektrilevi OÜ Anatoomikumi 10/0,4kV kioskalajaam. Alajaama ehitisealune pind on 33 m<sup>2</sup> ja

suhteline kõrgus 4,3 meetrit. Praegu on õppehoone parkimine osaliselt lahendatud Näituse tn 6 krundil. Nimetatud osas on tehtud ettepanek maa-ala ümberkruntimiseks, krundid kaasatakse planeeringusse eesmärgiga anda maa-alale terviklik lahendus.

Kruntidel kehtib Tartu Linnavalitsuse 27. märtsi 1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandati alale Eesti Rahva Muuseumi hoonet, mis tänaseks on ehitatud Raadile. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

### Üldplaneeringu tingimused

Üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid alal, mille juhtfunktsioonid on korterelamute maa, kõrgharidusasutuse maa-ala (Uus Anatoomikum) ja roheala (K. E. von Baeri tänava ääres Toomemäe pargi ala).

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Lubatud on krundi suurim täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsel krundidel ja kesklinnas. Kesklinnas täpsustatakse lubatud korterite arv, lähtudes krundi asukoha ja selle lähipiirkonna eripärast.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringu üks ülesanne on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialus on avalikult kasutatavad haljasmaad ning haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal.

Kõrgharidusasutuse maa-ala on kõrgharidusasutuse õppe-, teadus- ja haldushoone või rajatise maaala.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses T2, mille kohta on antud järgmised täpsustavad arhitektuurinõuded: "Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada praegu Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979). Enne maaüksuse hoonestamist parima lahenduse saamiseks kaaluda planeeringu- või arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust."

Koostamisel olevas Tartu linna üldplaneeringus on ala arendamise eesmärgiks Uue Anatoomikumi ja J. Liivi tn vahelise maa-ala hoonestamine korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse elamugrupi kavandamise, mille arendamisel lähtutakse energiasäästlikkuse ja jätkusuutliku ehitamise põhimõtetest. Olemasolevate hoonete ehitustingimused määratakse Tartu muinsuskaitseala uue kaitsekorraga. Uue Anatoomikumi ja J. Liivi tn vaheline ala hoonestatakse vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja arhitektuuri ideekavandile. Maksimaalne korruselisus on kolm. Olemasolevatel hoonetel tuleb säilitada senine korruselisus. Täisehitusprotsent määratakse iga kord eraldi. Järgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti.

Lisaparkimiskohtade rajamine haljastuse arvelt pole asumis lubatud. K. E. von Baeri tn on parkimise keeluala, samuti ei ole lubatud kavandada tänavalt autoga juurdepääse kruntidele.

Planeeringu koostamine on kooskõlas nii kehtiva kui ka koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringuga.

#### Planeeringu-/ arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus

Maa-ala asub muinsuskaitsealal ja looduskaitsealuse Toomemäe pargi servaalal, kust ja kuhu avanevad Tartule sümbolväärtusega esinduslikud kaug- ja lähivaated. Muuhulgas kavandatakse avalikkusele suunatud juhtfunktsioone.

Eelnevat arvestades on linn seisukohal, et parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks on planeeringuvõistluse korraldamine parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks ning hoonestuskontseptsioon tuleb leida edasise planeerimise ja korraldatava võistluse käigus. Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks juba planeeringu algstaadiumis on otstarbekas korraldada planeeringuvõistlus kohe pärast planeeringu koostamise algatamist.

#### Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala või selle kaitsevöönd, tuleb vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades.

Planeeringu muinsuskaitse eritingimused on koostanud Artes Terrae OÜ (töö nr: 1965ET1). Järgnevalt on esitatud kokkuvõtte eritingimustest.

- Planeeringualal tuleb säilitada ja restaureerida hooned Näituse tn 6 elamu, J. Liivi tn 3 elamu ja J. Liivi tn 5 elamu ning Näituse tn 6 krundil Näituse tänava ääres asuv abihoone ait/kuur. Pargivahi maja (Näituse 4, reg-nr 6979) tuleb taastada ajaloolises asukohas esialgselt projekteeritud kujul koos kõigi väljaehitustega kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali. Kruntideks jagamise ja uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks on restaureerimise ja pargivahi maja taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt.
- J. Liivi tn 3 // 5 krunti ei ole lubatud jagada, kuid soovitav on krundi nurga taastamine J. Liivi ja J. W. F. Hezeli tänava ristmiku lähedal (mis praegu kuulub Näituse tn 6 krundi koosseisu). Teiste kruntide piire on lubatud muuta.
- J. Liivi tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile, kus peab paiknema uushoone põhimahu pikikülj.
- Uushoonestuse rajamisel tuleb arvestada, et uushooned peavad olema erineva maapealse ehitisealuse pindalaga. Uushoonete maapealne maksimaalne ehitisealune pindala on 250 m<sup>2</sup>, välja arvatud tänavafondist eemale võib püstitada ühe suurema hoone, mis võib olla J. Liivi 5 hoone suurune (ehitisregistri andmetel 414 m<sup>2</sup>).
- Kui planeeritavate kruntide elanike parkimisvajadus lahendatakse maa-aluse parkimisega, on suurim võimalik täisehituse osakaal 40%, maapealse parkimisega 33%.
- Planeeringualale on lubatud rajada kuni kahe täiskorruse ja katusealuse korrusega hooned, mis peavad sobituma kõrvalolevate ajalooliste hoonetega viimistluse, katusekuju, avatäidete kuju, värvi jms poolest. Näituse tänava äärde, võimalusel alajaama asendaval hoonel, ei ole lubatud üle kahe täiskorruse tulenevalt asjaolust, et kummalgi pool paiknevad kahekorruselised mälestised.
- Uushoonete põhimahu laius ei või olla suurem kui 11 meetrit, millest võivad välja ulatuda verandad ja trepikojad. Hoonetel on lubatud ka näiteks L- või T-kujuline põhimaht.
- Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitav on taastada puitlippaied pargivahi maja ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana.

- Maapealne autoparkla tuleb paigutada krundile tänavajoonest eemale ja eelistatult tänavalt mittevaadeldavas ossa. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud. Lubatud ja soovitatav on rajada mitme krundi peale ühine maa-alune parkimine. Maa-alusesse parklasse peaks juurdepääs olema nii Näituse kui ka J. Liivi tänavalt. Kummalgi tänavalt ei tohi sissepääs maa-alusesse parklasse paikneda otse tänavafrendist, vaid peab olema vähemalt ühe auto pikkuse tagasiastega. K. E. von Baeri tänavalt ei ole lubatud sissesõitu maa-alusesse parklasse ehitada.

### Toomemäe park

Kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või vastavalt looduskaitseseaduse § 14 lg 1 p 5 ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut. Kuna planeeringuala jääb osaliselt Toomemäe pargi servaalale, küsis linn Keskkonnaametilt, milliste täiendavate tingimustega on vaja planeeringu koostamisele asudes arvestada. Keskkonnaamet vastas 24. jaanuari 2020. a kirjaga nr 6 2/20/554-2:

1) Pargialale (nõlvad) ei ole lubatud ehitustegevust ega raieid kavandada. Kuna planeeringualale jäävad Toomemäe õrnad nõlvad, siis tuleb nõlvade kaitse ja säilimise eesmärgil jätta neile puhveralad, kuhu ehitustegevust ei planeerita;

2) Ehitusalade kavandamisel tuleb arvestada, et J. Liivi tn 5 hoone ja Näituse tn 2 parkla vahelisele alale on kavandatud paigaldada vallivahimaja. Seetõttu tuleb jätta antud piirkond ehitustegevusest vabaks. Samuti peab uute hoonete paigutamisel arvestama, et kavandatud hooned ei hakkaks varjama vallivahimaja.

### Avalikult kasutatavate rajatiste planeerimine ja väljaehitamise kokkulepe

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vajaduse ilmnedes on vastav kohustus Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kinnistute omanikul. Tartu linna üldplaneeringule vastav avalikult kasutatav roheala maa (Toomemäe pargi servaala) krunt moodustatakse Näituse tn 6 krundist ja võõrandatakse tasuta linnale.

Kokkulepe planeeringukohase roheala maa tasuta üleandmiseks linnale ning detailplaneeringu kohaste rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist kinnistute omanikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised kinnistute omaniku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda. Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Tartu Linnavolikogu, koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus.

Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda maakasutuse sihtotstarbe muutmise ja üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramise võimalusi.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsioon) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala, naabruses asuvaid hooned, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
  - 4.2. Planeeringuala asub muinsuskaitsealal ja osaliselt Toomemäe pargi looduskaitsealal, Toomemäe park on Tartule sümbolväärtusega, hoonestusalale avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated, hoonestuse funktsioonid on suunatud muuhulgas avalikkusele. Planeeringuala tervikliku lahenduse leidmiseks tuleb korraldada pärast detailplaneeringu algatamist planeeringuvõistlus. Võistluse eesmärk on leida parim võimalik linnaehituslik lahendus, võidutöö tulemus on planeeringu koostamise alus.
  - 4.3. Kruntide moodustamine näha ette detailplaneeringuga, arvestades muuhulgas detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Planeeringuga näha ette üldplaneeringu kohase avalikult kasutatava roheala krundi moodustamine Näituse tn 6 krundist ja selle tasuta üleandmine linnale.
  - 4.4. Hoonestusala ja ehitusjoone määramisel tuleb muuhulgas arvestada muinsuskaitse eritingimusi. Pargialale (nõlvad) ei ole lubatud hoonestust ega raieid kavandada. Kuna planeeringualale jäävad Toomemäe õrnad nõlvad, siis tuleb nõlvade kaitse ja säilimise eesmärgil jätta neile puhveralad, kuhu hoonestust ei planeerita.
  - 4.5. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.5.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, haljasala maa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa.
    - 4.5.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades muinsuskaitse eritingimusi, ümbritsevat keskkonda ja mõjuala analüüsi tulemusi ning nõuetekohast haljastuse ja liikluskorralduse lahendust krundil.
  - 4.6. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 4.7. Planeeritaval alal kasvava kõrghaljastuse kohta tuleb koostada dendroloogiline hinnang. Hinnangu põhjal näha vajadusel ette kohustuslikult säilitatavad puud. Planeeringuga anda lahendus, mis säilitab väärtusliku haljastuse.
  - 4.8. 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". Kuna planeeritav ala asub kesklinna parkimisvööndis, tuleb parkimisnormatiivi rakendada suurima lubatud väärtusena. Soovitavalt lahendada parkimine mitme krundi peale ühise maa-aluse parklana, sissepääsud parklasse J. Liivi ja Näituse tänavatelt. K. E. von Baeri tänavalt ei ole lubatud sissesõitu maaalusesse parklasse ehitada. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud.

4.9. Planeeringuga määrata jalgtee asukoht K. E. von Baeri tänavalt hoonestusalani.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti, Muinsuskaitseameti ja Päästeameti Lõuna päästekomandoga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

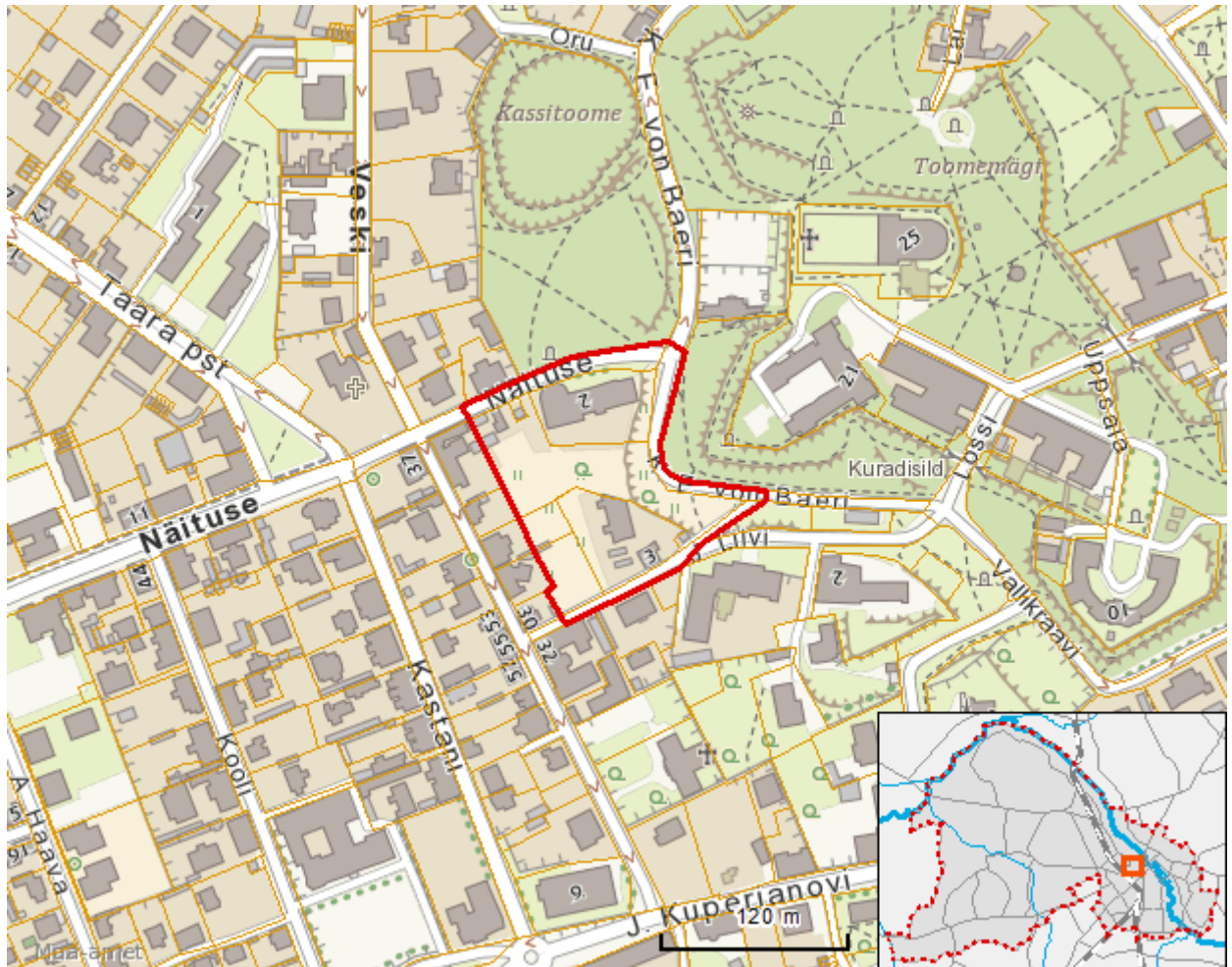
6. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lemmit Kaplinski

Esimees

**Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide  
ja lähiala detailplaneeringu situatsiooniskeem**



(allkirjastatud digitaalselt)  
Lemmit Kaplinski  
Esimees