



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

01.07.2021 nr 345

Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu algatamise ettepanek

ESK Grupp OÜ esitas linnale planeeringu algatamise ettepaneku kruntidel Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 eesmärgiga määrata mõlema krundi kasutamise otstarbeks ärimaa. Lossi 22 krundile soovitakse ehitada uus hoone, Lossi tn 24 krundil olevat hoonet soovitakse kas rekonstrueerida, laiendada või lammutada ja ehitada asemele uus hoone. Hoonete korruselisuseks soovitakse määrata 2-4 korrust.

Olukorra kirjeldus ja üldplaneeringu tingimused

Krundid asuvad Kesklinna linnaosas Tartu vanalinna muinsuskaitsealal, Pirogovi platsi kõrval, Toomemäe pargi äärealal. Hoonestamata Lossi tn 22 krundi pindala on 567 m², katastriüksuse sihtotstarve ärimaa. Lossi tn 24 krundi pindala on 353 m², katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, krundil asub ühekorruseline büroohoone ehitisealuse pinnaga 110 m².

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Lossi tn 22 krunt äri- ja teenindusettevõtte maa-alal ning Lossi tn 24 krunt kultuuri- ja spordiasutuse maa-alal. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Kultuuri- ja spordiasutuse maa-ala juhtotstarvet toetavad otstarbed on kaubandus- ja teenindusasutuse maa ning haljasalamaa.

Kruntide omanik soovib krunte kasutada ainult ärilisel otstarbel ja on esitanud koostatavasse Tartu linna üldplaneeringusse vastava muudatusettepaneku. Tartu Linnavalitsus on ettepanekut arvestanud.

Tartu Linnavalikogu poolt 1. aprilli 2021. a otsusega nr 321 vastuvõetud üldplaneeringu kohaselt asuvad mõlemad planeeritavad krundid ärihoone juhtfunktsiooniga maa-alal. Ärihoone maa-ala on kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Lossi tn 24 krundil on lubatud kuni 40% ulatuses ka korterelamu otstarve, majutushoonet ei ole lubatud kavandada.

Krundid asuvad Vanalinna asumis V10, mille eesmärk on säilitada olemasolevate hoonete ehitus- ja kasutustingimused. Maksimaalne korruselisus on kolm. Järgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont. Täisehitusprotsent määratakse iga kord eraldi. Kaaluda tuleb planeeringu- või arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust. Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompaktse

haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Tagamaks paremad kasvutingimused tuleb uushaljastus rajada varasemale haljasalale. Kui mõlemad võimalused puuduvad, tuleb krundile rajada uus haljastus, mis oleks kooskõlas hoonete arhitektuuri ja krundi kasutusega. Ärimaa kruntide kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%.

Detailplaneeringu algatamise ettepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

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. Planeeringule on koostatud Lossi tn 22 ja 24 krundi hoonestamise muinsuskaitse eritingimused, töö nr: 20092ET1 (AB Artes Terrae OÜ, 2020-2021).

Eritingimuste kohaselt on Lossi tn 24 krundil olev hoone lubatud rekonstrueerida või asendada uue hoonega kui Tartu uus üldplaneering või/ja Tartu muinsuskaitseala kaitsekord seda võimaldab.

Lossi tn 22 krundile on lubatud püstitada üks uus hoone, mis on soovitatav Lossi tn 24 hoonega kokku ehitada, kruntide täisehituse osakaal võib olla kuni 67%. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Lossi tänava poolsele krundi piirile. Korruste arv võib olla kuni kolm korrust maa peal ja üks korrus maa all, arvestada tuleb, et Lossi tn 22 uue hoone harja kõrgus ei tohi ületada Lossi tn 24 hoone harja kõrgust. Tulenevalt heast vaadeldavusest peavad Lossi tänava ja Pirogovi pargi poolsed fassaadid olema esinduslikud ning arvestada tuleb ka vaatega Toomemäelt.

Lossi tn 22 uuel hoonel tuleb kavandada vähemalt esimesele korrusele avalikkusele suunatud otstarve (äri- või ühiskondlik sihtotstarve).

Kui krundile kavandada autode parkimist, siis on see soovitatav paigutada maa alla, et esimese korruse aknad ei oleks parklaaknad. Maa-alust parkimist ei saa kavandada kui arheoloogiliste uuringutega ilmneb väärtuslik kultuurikiht.

Uushoonestuse projekteerimise eelselt on soovitatav läbi viia arhitektuurivõistlus, mille žüriis peab olema Muinsuskaitseameti esindaja.

Arhitektuurivõistluse korraldamise vajadus

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb planeeringu-/arhitektuurivõistluse korraldamise vajadust kaaluda muuhulgas linna üldkeskuses uute hoonete või olemasolevate hoonete laiendamise planeerimiseks või projekteerimiseks ning juhul, kui esineb oluline avalik huvi või arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele on uushoonestuse projekteerimise eelselt soovitatav läbi viia arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse korraldamise eelselt tuleb läbi viia arheoloogilised uuringud.

Planeeritav maa-ala asub Tartu kesklinnas vanalinna muinsuskaitsealal ja looduskaitsealuse Toomemäe pargi ääres, kust ja kuhu avanevad Tartule sümbolväärtusega esinduslikud vaated. Muuhulgas kavandatakse avalikkusele suunatud juhtfunktsioone.

Lähtudes eelnevast, tuleb enne ehitusõiguse realiseerimist parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Keskkonnakaitse

Planeeritav ala piirneb kaitsealuse Toomemäe pargiga. EELIS-e andmetel esinevad alal kaitsealused liigid. Eelnevat arvestades küsis linn planeeringu algatamise eelselt Keskkonnaametilt, milliste tingimustega on vaja planeeringu koostamisel arvestada. Keskkonnaamet esitas 09.11.2020 kirjaga nr 6-2/20/17195-2 seisukohad, millega tuleb planeeringu koostamisel ja ehitust alustades arvestada.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustest, Keskkonnameti seisukohast ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõikeid 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017 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 ja Tartu Linnavolikogu 1. aprilli 2021. a otsusega nr 321 vastuvõetud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ärihoonetele ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsiooni) 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. Krundi piiride muutmist mitte kavandada.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on ärihoone maa, Lossi tn 24 krundil on lubatud kuni 40% ulatuses ka korterelamu otstarve.
 - 4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil on üks.
 - 4.3.3. Suurim lubatud ehitisealune pind on Lossi tn 24 hoonel 237 m² ja Lossi tn 22 hoonel 380 m².
 - 4.3.4. Lossi tn 22 uue hoone maksimaalse kõrguse määramisel tuleb lähtuda olemasoleva Lossi tn 24 hoone olemasolevast absoluutkõrgusest: uue harja kõrgus ei tohi olla kõrgem kui Lossi tn 24 hoonel ehk absoluutkõrgus kuni 58.97 m.
 - 4.4. Määrata kohustuslik ehitusjoon Lossi tänava äärde.

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

4.6. Arhitektuurinõuded

4.6.1. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Võistluse žüriis peab olema linnaarhitekt ja Muinsuskaitseameti esindaja.

4.6.2. Enne arhitektuurivõistluse korraldamist tuleb teha arheoloogilised uuringud. Maa-alust parkimist ei saa kavandada, kui arheoloogiliste uuringutega ilmneb väärtuslik kultuurikiht.

4.6.3. Lossi tn 22 hoone esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud kasutotstarve.

4.7. Planeeringuga anda olemasoleva kõrghaljastuse väärtuslikkuse hinnang ja säilitamise võimalus/vajadus. Kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast on 10%.

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 krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Analüüsi tulemusi ja kinnistu ühendustegurit arvestades on võimalik Standardiga EVS 843:2016 "Linnatänavad" määratud parkimisnormatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Parkimine tuleb paigutada maa alla.

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

6. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lemmit Kaplinski

Esimees

Lossi tn 22 ja Lossi tn 24 kruntide detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Lemmit Kaplinski
Esimees