



TARTU LINNAVOLIKOGU OTSUS

Tartu

13.03.2008 nr 326

Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

AS BVL Kapital on esitanud ettepaneku Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntidele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga liita krundid ja määrata kruntidele ehitustingimused ärihoonete ning korterelamute püstitamiseks.

Planeeritava ala pindala on ca 1,4 ha (planeeritavate kruntide pindala 9650 m²). Pikk tn 58, Pärna tn 1 krundi maakasutuse sihtotstarve on 75% tootmishoonete maa, 25% ärimaa. Krundil paiknevad amortiseerunud pärmivabriku hooned. Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide sihtotstarve on 100% ühiskondlike hoonete maa. Kruntidel asuvad apteegi, lemmikloomakliiniku ja pansionaadi hooned.

Pikk tn 58, Pärna tn 1 krundi kohta on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 19. juuni 2003 otsusega nr 169 "Pärna 1 krundi ja lähiala detailplaneering".

Arendaja soovib suures osas olemasolevad hooned lammutada ja muuta kruntide maakasutuse sihtotstarvet äri- ja korruselamumaaks. Säilitamisele kuuluvad endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava fassaadid, Pärna tänava äärne tootmishoone ja krundil paiknev toorainemahuti. AS BVL Kapital on esitanud kavandatavate ehitusmahtude illustreerimiseks Arhitektuuriklubi OÜ poolt koostatud planeeringuala arhitektuurse eskiislahenduse.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkond segahoonestusala, mis annab võimaluse kuni viiekorruseliste ärihoonete ja elamute püstitamiseks. Taotletav krundi ehitusõiguse ettepanek käsitletavas piirkonnas on põhimõtteliselt linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Kuna planeeritava ala asukohast ning olemasolevast situatsioonist tulenevalt on tegemist väga olulise arenduspiirkonnaga, on piirkonna hoonestamiseks parima võimaliku planeeringulis-ruumilise lahenduse saamiseks vajalik läbi viia vähemalt viie maineka kutsutud osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut ja arenduspiirkonna olulisusega, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda kruntidele kuni viiekorruseliste ärihoonete ja elamute püstitamise võimalusi.

2. Määrata planeeritava ala pindalaks 1,4 ha ja planeeritava ala piir vastavalt lisale. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

3. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500.

4. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

4.1. krundipiiride muutmine näha ette vastavalt vajadusele, arvestades planeeringu eesmärki. Kruntimisel arvestada kavandatavat kasutusotstarvet, korruselisust ja sellest tulenevat parkimisvajadust.

4.2 krundi ehitusõigus anda järgmiselt: lubatud kruntide sihtotstarbed on ärimaa ja korruselamumaa; hoonete suurim lubatud arv krundil ja suurim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga, lähtudes normatiivsest parkimis- ja haljastuslahendusest, kuid mitte suurem kui 75% planeeritavate kruntide alast; hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 53,70 m. Kavandatavate hoonete suurim lubatud korruselisus on viis korrust.

4.3 Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on: 12200 - büroo- ja administratiivhoone; 12130 - toitlustushoone, 12300 - kaubandus- ja teenindushoone, välja arvatud bensiinijaama hoone ja sõidukite teeninduse hoone, 11220 - kolme ja enama korteriga elamud.

4.4. Kavandatud hoonete arhitektuurinõuete määramiseks ja parima planeeringulise lahenduse saamiseks tuleb viia läbi vähemalt kolme osavõtjaga kutsutud või avalik arhitektuurikonkurss, mille komisjonis peab olema vähemalt üks arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitekt, üks kultuuriväärtuste teenistuse esindaja ning üks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna planeeringuteenistuse esindaja. Vähemalt pooled komisjoni liikmetest peavad olema arhitektid. Konkursi tingimused, osalejad ja komisjoni koosseis tuleb kooskõlastada linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna arhitektuuriteenistuse, kultuuriväärtuste teenistuse ning linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakonna planeeringuteenistusega.

4.5. Olemasolevatest hoonetest kuuluvad säilitamisele:

- endise pärmivabriku peahoone Pika ja Pärna tänava poolsed fassaadid, lubatud on peale ehitada üks korrus.
- Pärna tänava äärne kontorihoone Pärna tn 1;
- ajalooline toorainemahuti (lubatud liita uue hoonestuse mahtu);
- korsten.

Kavandatav ärihoone näha soovitavalt ette Pika tänava ja Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteel vahelisele alale, Pika tänava osas tagasiastega.

Korruselamu näha soovitavalt ette Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteel äärde.

Hoonestuse põhjapiirile, üksikelamute- ja väiksemamahuliste korterelamute läheduses peab uushoonestuse kõrgus olema rajatud sujuva üleminekuna, võttes arvesse väiksemate hoonemahtude valgustingimusi.

4.6. Kõrghaljastuse osakaal ärihoone krundi pindalast peab moodustama vähemalt 10%. Korterelamu puhul lähtuda põhimõttest, et haljastatav pind ja parkimisalade ning krundisiseste juurdepääsuteede pinnad oleksid võrdsed. Allee Uut ja Pikka tänavat ühendava jalgteel ääres säilitada ja pikendada krundi piirini.

4.7. Normidekohane parkimine lahendada hoonete mahus. Korteri-tele vajaliku parkimiskohtade arvu määramisel arvestada 1,2 parkimiskohta 1 planeeritava korteri kohta ning üks koht külalistele

iga kümne korteri kohta. Kruntidele juurdepääs planeerida Pärna tänavalt. Esitada Pika - Fortuuna - Pärna tänava ristmiku lahendus, arvestades äripindade lisandumisest tulenevat liikluskoormuse kasvu. Planeeritava liikluslahenduse väljatöötamise eelselt tuleb koostada liiklusuuring.

4.8. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja hankida seisukoht planeeringulahenduse osas naaberkinnistute omanikelt.

4.9. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Otsus jõustub 18. märtsil 2008. a.

Olev Raju
Esimees

**Pikk tn 58, Pärna tn 1, Pikk tn 60, 64 ja Uus tn 37 kruntide
detailplaneeringuala piir ja olemasolev situatsioon**

