

Planeeringu ettepanek

Lidl Eesti OÜ ja Aurorette OÜ on 10.11.2020 esitanud Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide detailplaneeringu algatamise ettepaneku. Ettepaneku eesmärk on kruntide liitmine ning alale kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone ehitamine. Ehitusõigus soovitakse määrata kahekorruselisele, 2600 m² ehitisealuse pinnaga hoonele, suhtelise kõrgusega 12 meetrit maapinnast. **Parkimine soovitakse lahendada osaliselt hoone mahus arvestusega, et kaubandus- ja teeninduspindadele tekiks otse tänavalt kasutamist võimaldav hoone esimene korrus, eesmärgiga tagada mugavad ligipääsud ning aktiivne tänavaruum.** Sõidukite juurdepääs alale soovitakse lahendada Turu tänavalt (ainult parempöördega) ja Lina tänavalt. Algatamise ettepanekule on lisatud taotletud lahendust illustreeriv eskiisjoonis.

Olukorra kirjeldus

Planeeringuala suurusega ca 1 ha asub Karlova linnaosas Turu tänava ja perspektiivse Lina tänava ääres. Lina tn 11 krunt asub Tartu linna üldplaneeringuga määratud Karlova miljöövärtuslikul hoonestusalal. Ehitisregistri andmete alusel asuvad Turu tn 25 krundil kaks suurkaevu. Turu tn 23 ja Lina tn 11 krundid on hoonestamata.

Kuna planeerimisseaduse kohaselt on üks planeeringuga lahendatavatest kohustuslikest ülesannetest ka avalikule teele juurdepääsuteede asukoha ja lahenduse andmine, tuleb võrguühenduste kavandamiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks planeeringuala laiendada, kaasates nõuetekohase juurdepääsu lahendamiseks kehtiva detailplaneeringu kohane Lina tänav alates Aleksandri tänava ristmikust kuni Turu tänavaga ristumiseni. Ala terviklahendamine täidab perspektiivis Tartu linna üldist eesmärki luua linnaehituslik terviklahendus, tagada kõigile liiklejagruppidele head liikumisvõimalused ja teenuse kättesaadavus, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest.

Lina tn 11 krundil kehtib Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering, millega on krundile määratud Lina tänavalt tagasiastega ehitusõigus kuni viiekorruselise segahoonestuse rajamiseks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Turu tn 23 ja Turu tn 25 kaubandus- ja teenindusettevõtte juhtfunktsiooniga maa-alal, büroohoone maa-alal. Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh. sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Lina tn 11 krunt asub büroohoone maa-alal, mis on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte ja postiteenust osutava ettevõtte juhtotstarbega hoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide maa-ala. Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht,

põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Büroohoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või ümberehitamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil.

Ala asub arhitektuurilises üksuses EK7, kus maa-alad on reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala riskasutus jms). Reeglina asub kaubandus-teeninduskeskus ühel krundil. Uute hoonete korruselisuseks on 2-4 korrust. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Hoone maht

Vastavalt üldplaneeringule määratakse krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms.

Planeeringualaga piirneval Karlova miljööväärtslikul alal jääb kehtima Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneering (va Lina tn 11 krundi osas), millega on määratud ehitusõigus nii olemasolevate kui ka uushoonete rajamiseks. Üle Lina tänava asuvate hoonete ehitisealune pind jääb vahemikku 230-280 m², taastatava endise haiglahoone ehitisealune pind 1150 m². Turu tänava ääres Sõpruse silla poole liikudes asub tänavast tagasiastega autokauplus-töökoda ehitisealuse pinnaga 1792 m² ja hotell ehitisealuse pinnaga 1052 m²; linna poole liikudes Turu tn 21 krundil asub 3 korruseline ärihoone, ehitisealuse pinnaga 708 m².

Planeeringualast teisele poole Turu tänavat on koostamisel Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneering, millega kavandatakse Turu tn 18 krundi kesklinnapoolsele osale, läbiviidud planeeringuvõistluse võidutöö alusel kuuekorruseline elu- ja ärilinnak, krundi keskosale kuuekorruseline hotell ja spaa, krundi kaguosale ühekorpuseline kaubandushoone ning Emajõe äärde nn Katla tänav (ühendab Väike-Turu tänavat Lina tänavaga) ja kaldapromenaad. Eesmärk on avada linn maksimaalselt jõeni nii visuaalselt kui ka funktsionaalselt, elavdada jõe äärt ja luua 24/7 toimiv mitmekülgne segahoonestusega ala.

Detailplaneeringu algatamise taotlus on esitatud Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntidele detailplaneeringu koostamiseks eesmärgiga krundid liita ja määrata ehitusõigus kuni kahekoruselise 2600 m² ehitisealuse pinnaga ärihoone rajamiseks. **Kavandatud Turu tn fassaadi pikkus oleks ca 71 m ja Lina tn fassaadi pikkus oleks ca 35 m. Kavandatud täisehituse protsent 35%. Hoonestusest vabale alale soovitakse rajada haljasalaga eraldatud suuremahuline parkla.**

Tegemist on osaliselt Karlova miljööväärtslikule alale jääva tundliku planeeringu alaga ning arvestades eelnevas lõigus toodud andmeid eristub esialgsel hinnangul kavandatav

ümbritsevast. Samuti ei ole eskiislahenduses väljapakutud parkimise lahenduse, osaliselt hoone esimese korruse mahus ja kogu hoonetusest vabaks jääval alal, kavandamine piirkonnale iseloomulik lahendus.

Linn on seisukohal, et algatamisel ei saa lähtuda algatamise taotlusele lisatud eskiislahendusest. Planeeringu algatamine äripotentsiaali realiseerimise võimaluste kaalumiseks on võimalik planeeringu koostamise käigus koostatava linnaehitusliku analüüsi tulemuste alusel ja tingimusel, et kavandatav sobitub ümbritseva linnaruumiga. Planeeringuga tuleb leida piirkonda väärtustav lahendus, ehitusõiguse kavandamisel tuleb lähtuda üldistest kaasaegse planeerimise printsiipidest. Esitada tuleb planeeringuala ja selle mõjuala linnaehituslikul analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Lahenduse koostamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms, naaberalale kehtestatud detailplaneeringute lahendusi, muuhulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga, tagada ohutud, mugavad ja sujuvad liikumised kõigile võimalikele kasutajatele, eelistades jalakäijate mugavust. **Tänavate poole avaneva hoone esimese korruse mahtu, nii Turu kui Lina tänava vaates, tuleb kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnad, hoone mahtu rajatavad parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad.** Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonetusega samal krundil, kuid arvestades kinnistu ühendustegurit on võimalik kaaluda Standardiga EVS 843:2016 "Linnatänavad" määratud parkimismääratustest väiksema arvu parkimiskohtade rajamise võimalusi. Turu tänava ääres tuleb tagada kõrghaljastuse säilimine. **Üldplaneeringu kohaselt on uute hoonete lubatud korruselisus 2-4.**

Arhitektuurivõistlus

Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Planeeritav ala asub kesklinna lähedal linnaruumiliselt nähtavas asukohas ning on avalikult tänavamaalt hästi vaadeldav, intensiivse liiklusega Turu tänava ja perspektiivse Lina tänava ääres, hõlmates ka Karlova miljöövärtuslikku hoonetusala. Arvestades eelnevat on linn seisukohal, et Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt prima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Kavandatavate soovide osas on arhitektuurivõistluse korraldamise nõue põhjendatud tulenevalt eesmärgist leida alale parim võimalik linnaehituslik lahendus ning atraktiivne ja meeldiv keskkond teenuse tarbijale, sh hea ja mugav ligipääsetavus erinevate liikumisviiside kasutajatele.

Liikluslahendus ja rajatised

Arvestades asjaolu, et alale kavandatakse ärihoonet, mis suurendab piirkonna liiklusintensiivsust ja eeldab head ligipääsetavust erinevatest suundadest tulijatele, tuleb tagada ohutud liikumisviisid ja juurdepääsud kõigile liiklejagruppidele. Planeeringu koostamise käigus tuleb analüüsida erinevaid liikumisviise, kaasates selleks liikluseksperdi. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ja lahendus, sh ka liikluslahendus, tuleb siduda Lina tn 4 // 6 // 7 // 8 // 9 // 11 // Aleksandri tn 32 krundi detailplaneeringuga kehtestatud lahendusega, sh kavandatud Lina tänavaga. Arvestada tuleb asjaoluga, et planeeringu kehtestamise eelduseks on lahenduse sidumine avalikult kasutatava tänavamaaga ja realiseerimise eelduseks Lina tänava

väljaehitamine, alates Aleksandri tänavast kuni Lina-Turu tänavate ristmikuni (kaasa arvatud) ning Turu tänavale kavandatud juurdepääsu realiseerimine koos vajalike kaasnevate teehitustöödega. Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (või planeeringuala igakordse omaniku) kohustus. Avalikult kasutatav Lina tänav tuleb peale välja ehitamist tasuta üle anda linnale. **Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.**

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele ning muuta alal kehtivat detailplaneeringut. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja kaubandus-, toilustus- ja teenindushoone(te)le ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Tartu linna üldplaneeringut, korralduse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvat vähemalt 5 m ulatuses ning lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Krundi moodustamine lahendada detailplaneeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, büroohoone maa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil. Hoonete korruselisuseks on 2-4 korrust.

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

4.5. Arhitektuurinõuded

4.5.1 Lina tänava poolne kohustuslik ehitusjoon määrata tagasiastega lähtudes kehtiva detailplaneeringuga uushoonestusele seatud ehitusjoone asukohast.

4.5.2 **Planeeritava hoone Turu ja Lina tänava poole avanevale esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnad.**

4.5.3 Parima linnaehitusliku lahenduse leidmiseks, kaasaegse keskkonna ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga kogu planeeringuala hõlmav arhitektuurivõistlus.

4.6. Planeeringuga tuleb kavandada alale vähemalt 10% kõrghaljastust krundi pindalast.

4.7. Juurdepääsud ja parkimine.

4.7.1 Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb muu hulgas koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga, kaasates selleks liikluseksperit. Autode ja jalgratate parkimine tuleb lahendada krundisiselt, 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.

4.7.2 Planeeringu koostamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate põhisuundade kavandamist.

4.7.3 Kaubanduskeskuse krundile parkimiskohtade kavandamisel kaaluda piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamise/riiskasutamise võimalusi/vajadusi.

4.7.4 **Nii avaparklad kui ka hoone mahtu kavandatavd parkimiskohad ei tohi olla tänavalt nähtavad. Avaparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega.**

4.7.5 Juurdepääs Turu tänava poolt kavandada ühiselt naaberkrundiga Turu tn 27.

4.7.6 Planeeringu realiseerimise eelduseks on lahenduse sidumine ja krundile juurdepääsude andmine Lina tänavalt, Lina tänava (Aleksandri tänavast kuni Turu tänavani) välja ehitamine, sh Lina-Turu tänavate ristmiku väljaehitamine ning Turu tänavale kavandatud juurdepääsu koos vajalike kaasnevate tee-ehitustöödega realiseerimine ning avalikult kasutatava Lina tänava tasuta üleandmine linnale.

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

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

**Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu ala
situatsiooniskeem**

