



Naresh Mody
ASPIN-TARTU OÜ
naresh@hiid.eu

Teie 05.02.2018
Meie 06.03.2018 nr 9-3.2/DP-18-006

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamise tingimused

Osaühing ASPIN-TARTU on esitanud Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga planeerida kinnistu u viieks erinevaks krundiks ja olemasoleva hoone asemele püstitada u viis kortermaja (250 korterit, lisaks äripinnad).

Mõisavahe tn 21 kinnistu suurusega 10 149 m² asub Annelinna linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Kinnistul asub u 1696 m² ehitisealuse pinnaga hotell. Naaberkruntidel asuvad viiekorruselised korterelamud.

Mõisavahe tn 21 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa ja lubatud krundile kavandada üks kuni kahekorruseline hoone.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt majutushoone maa-ala juhtfunktsiooniga alal. Juhtotstarvet toetavate otstarvetena on lubatud kaubandus- ja teenindusasutuste maa ning haljasmaa. Mõisavahe tn 21 ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskus tihedamalt lähipiirkonna elanikega.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb linna territooriumil suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistluse või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust.

Tartu linna üldplaneeringu koostamise käigus on linn tulenevalt Mõisavahe tn 21 kinnistu omaniku ettepanekutest 22. mai 2017. a korraldusega nr 508 asunud seisukohale, et Annelinna 2. mikrorajooni planeeringuline eesmärk oli luua väga selgelt defineeritud linnaruum. Selle lahenduse järgi on kavandatud linnalikum ja tihedam keskkond kergliikluskiire äärde, mis täna kulgeb Prismast Selveri suunas. Madalam ühiskondlik hoonestus oli ette nähtud ala servadesse, nii Mõisavahe tänava kui Kaunase puistee äärde. Lisaks sellele nägi kava ette hoonestuse langemist põhja-lõuna suunaliselt nii, et kõrgem hoonestus paikneb Emajõeest kaugemal ja reljeefi mõistes kõrgemal ning madalam hoonestus lõuna pool ja Kalda tee äärsel alal. Arvestades hoonestuse rütmi Mõisavahe tn 21 kinnistu lähialal, on võimalik kaaluda kuni viiekordse hoonemahu püstitamist olemasoleva hoone ida-poolse tiiva asemele. Sellisel kujul tekib ühtlane linnaehituslik rütm piki Anne tänava kergliikluskaart. Muus osas ei ole korruste lisamine põhjendatud. Esiteks, kuna suurem maht tekitab väljakujunenud linnaehituslikus olukorras privaatsuse, vaate ja valguse riive Mõisavahe tn 22 hoone elanikele. Teiseks, kuna Tartu linn on seadnud eelisarengu piirkonnaks kesklinna ning Annelinna pole ette nähtud elanikearvu kasvu.

Arvestades eelnevat tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda linna üldplaneeringust. Kortermajade kavandamine ei ole kehtiva linna üldplaneeringuga kooskõlas, planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks tuleb kavandada majutushoone maa-ala, toetava otstarbena on lubatud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa kavandamine.

Arvestades hoonestuse rütmi Mõisavahe tn 21 kinnistu lähiümbruses ja jalakäijate kiire ääres, saab viiekorruselise hoonemahu kavandada kinnistu idapoolsesse serva. Mõisavahe tänava äärde tuleb kavandada madalam hoonestus. Selline lahendus jätkab Annelinna hoonestust olemasolevat arhitektuuri arvestades.

Täiendavalt peame vajalikuks Teid informeerida, et planeeringu algatamise korral tuleb vastavalt Tartu linna üldplaneeringule suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) või kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja/või arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas, kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust.

Kaalumisel lähtub linn piirkonnas välja kujunenud hoonestuse rütmist ja planeeringualale kavandatud ehitiste mahtudest. Mõisavahe tn 21 krundi planeeringu lahenduse leidmiseks ja ala hoonestamiseks (nt krundi jagamine ja viie uue hoone kavandamine) on arhitektuurivõistluse läbiviimine vajalik ning ühtlasi parim vahend väärilise lahenduse leidmiseks.

Kokkuvõtvalt on linn seisukohal, et esitatud taotluse alusel detailplaneeringu algatamine ei ole võimalik. Krundi hoonestamiseks on võimalik leida lahendus vastavalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatule. Palume Teil planeeringu algatamise taotlus uuesti üle vaadata ja vastavalt korrigeerida.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Ave Elken

736 1261 ave.elken@raad.tartu.ee