

Riigi Kinnisvara AS esitas osakonnale ettepaneku planeeringu algamiseks 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 ehtisregistri andmetel on 863 m², uushoonestuse, sh taastatava pargivahi maja soovitud ehitisealune pind kokku on 1800 m². Seega planeeritakse kokku alal ca 2663 m²-t ehitisealust pinda. Uushoonestuse suurim lubatud kõrgus kolm korrust. Kokku kavandatakse alale kuni 60 korterit. Planeeritakse ca 70 parkimiskohta. Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele lahendatakse avalikult kasutatavatel J. Liivi ja Näituse tänavatelt.

Planeeritavad krundid asuvad Kesklinna linnaosas, looduskaitsealuse Toomemäe pargi kõrval. Ehtisregistri andmetel asuvad krundil Näituse tn 6 elamu ehitisealuse pinnaga 81 m², kuur ehitisealuse pinnaga 70 m², abihoone ehitisealuse pinnaga 90 m². J. Liivi tn 3 // 5 krundil asuvad elamud ehitisealuse pinnaga 138 m² ja 414 m² ning kuurid ehitisealuse pinnaga 39 m² ja 31 m². J. Liivi tn 7 krundil asub kuur, mida ehtisregistrisse kantud ei ole.

Lisaks ettepaneku esitaja poolt taotletud kruntidele 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). Ehtisregistri järgi on hoone ehitisealune pind 1097 m², suhteline kõrgus 14,6 m. Näituse tn 2a krundil asub Elektrilevi OÜ Anatoomikumi 10/0,4kV kioskalajaam. Alajaama ehitisealune pind on 33 m² 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. Planeeritava ala suurus kokku on ca 1,5 ha.

Kruntidel kehtib Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997 korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. v. Baeri ja J. Liivi tänavate vahelise kvartali detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandati alale Eesti Rahva Muuseumi hoonet, mis tänaseks on ehitatud Raadile. Planeering muutub uue planeeringu kehtestamisega kehtestatava ala osas kehtetuks.

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 äärsetel kruntidel ja keskklinnas. Keskklinnas 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 üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks 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 arhitektuurinõuded: "Asumi olemasolev hoonestus säilib ehitismälestiste ja väärtuslike hoonetena. Endine pumbamaja on säilitatav. Planeeringuga seatakse eesmärgiks rajada asumisse võimalikult vähe parkimiskohti. Olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse valikuliselt. Täiendatakse J. Liivi tn ja Näituse tn puuderida. Olemasolevad pinnavormid säilitatakse. Endine raveliinikõrgustik kindlustatakse erosiooni vastu. Kuna nii linnal kui ka riigil puudub vajadus krundile Näituse 6 ühiskondlikku hoonet püstitada, muudetakse planeeringuga krundi juhtotstarve. Juhtotstarbe muutumise tõttu tuleb kehtetuks tunnistada Tartu Linnavalitsuse 27.03.1997. a korraldusega nr 662 kehtestatud Näituse, Veski, K. E. von Baeri ja J. Liivi tn vahelise kvartali detailplaneering. Maa-ala asub muinsuskaitsealal ja piirneb looduskaitsealaga, Toomemäe park naabruses on Tartule sümbolväärtusega, hoonestusalale avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated, hoonestuse funktsioonid on suunatud muuhulgas avalikkusele. Arvestades nimetatut on maaüksuse hoonestamise eelselt prima lahenduse saamiseks vajalik kaaluda planeeringuvõistluse/arhitektuurivõistluse läbiviimise vajadust. Näituse 6 uushoonestamisel tuleb taaspüstitada praegu Eesti Rahva Muuseumis lahtivõetuna seisev mälestis (Näituse 4, reg-nr 6979).".

Planeeringuala asub Tartu vanalinna muinsuskaitsealal. Planeeringualal asuvad kultuurimälestised: Puitelamu Tartus Näituse 6, 19. saj registri numbriga 6980, Puitelamu Tartus J. Liivi 3, 1907. a. registri numbriga 6984, Puitelamu Tartus J. Liivi 5, 1907. a. registri numbriga 6985, Uus Anatoomikum Tartus Näituse 2, 1886. a. registri numbriga 6978. Planeeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused (Artes Terrae OÜ, töö nr: 1965ET1), millega tuleb planeeringu koostamisel arvestada. Järgnevalt on esitatud kokkuvõtte eritingimustest.

"Vastavalt eritingimustele tuleb planeeringualal 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 praegusel Näituse tn 6 krundil kasutades võimalikult palju autentset säilinud materjali.

Planeeringualal on uushoonestuse püstitamine lubatud. Kui planeeritavate kruntide elanike parkimisvajadus lahendatakse maa-aluse parkimisega, on suurim võimalik täisehituse osakaal 40%, maapealse parkimisega 33%.

Kruntideks jagamise ja uushoonestuse ehitusõiguse teostamise eelduseks on restaureerimise ja pargivahi maja taastamise eelnev teostamine või restaureerimise ja taastamise teostamine uushoonete püstitamisega samaaegselt.

Uushoone maapealse osa ehitisealune pindala ei tohi ületada 250 m². Tänavafrendist eemale võib püstitada ka ühe suurema hoone, mis võib olla J. Liivi 5 hoone suurune (maapealne ehitisealune pind ehitisregistri andmetel 414 m²). Planeeringuala uushooned peavad olema erineva maapealse ehitisealuse pindalaga.

Planeeringualale on lubatud 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 ehitataval hoonel ei ole lubatud üle kahe täiskorruse tulenevalt asjaolust, et kummalgi pool paiknevad 2-korruselised mälestised.

Uushoonete põhimahu laius ei või olla suurem kui 11 m, millest võivad välja ulatuda verandad ja trepikojad. Hoonetel on lubatud ka näiteks L- või T-kujuline põhimaht.

J. Liivi tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile, kus peab paiknema uushoone põhimahu pikikülg.

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.

Piirete rajamine on keelatud K. E. von Baeri tänava sõidutee äärde, kuid soovitav on taastada puitlippaed pargivahi maja ees. Ülejäänud kohtades on piirded lubatud kas puitlipp- või metallvarbaiana.

Maapealne autoparkla tuleb paigutada krundile tänavajoonest eemale ja eelistatult tänavalt mittevaaeldavasse ossa. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimine lubatud. Lubatud ja soovitav 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."

Kuna planeeritavad kinnistud paiknevad osaliselt looduskaitsealuses Toomemäe pargis, küsis linn enne planeeringu algatamist Keskkonnaametilt, milliste täiendavate tingimustega on vaja planeeringu koostamisel arvestada. Keskkonnaamet vastas 24.01.2020 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.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vajaduse ilmnedes on vastav kohustus arendajal. Tartu linna üldplaneeringule vastav avalikult kasutatav roheala maa krunt moodustatakse 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 planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Linnavalitsus on seisukohal, et parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks arhitektuurivõistluse korraldamine on põhjendatud, hoonestuskontseptsioon tuleb leida edasise planeerimise ja korraldatava arhitektuurivõistluse käigus. Maa-ala asub muinsuskaitsealal ja piirneb Tartule sümbolväärtusega looduskaitsealaga Toomemäe park, hoonestusalale avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated. Arvestades nimetatut on arhitektuurivõistlus

parim meetod sobiva lahenduse leidmiseks. Parima linnaruumilise lahenduse leidmiseks juba planeeringu algstaadiumis on otstarbekas korraldada arhitektuurivõistlus kohe pärast planeeringu koostamise algatamist.

Planeeringu ettepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas. Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamise ettepanek on linnaehituslikult sobiv.

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 Näituse tn 2, Näituse tn 2a, Näituse tn 6, Veski tn 26a, J. Liivi tn 3 // 5, J. Liivi tn 7 kruntide ja lähiala detailplaneering 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 sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi 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. Kruntide moodustamine näha ette detailplaneeringuga arvestades muuhulgas detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Planeeringuga näha ette üldplaneeringu kohase avalikult kasutatava roheala krundi moodustamine ja selle tasuta üleandmine linnale.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, haljasala maa, ärimaa, ühiskondlike hoonete maa.

4.3.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga arvestades muinsuskaitse eritingimusi.

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

4.5. 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". 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 maa-alusesse parklasse ehitada.

4.6 Hoonestusala ja ehitusjoone määramisel tuleb arvestada muinsuskaitse eritingimusi.

4.7 Planeeringuala asub muinsuskaitsealal ja piirneb looduskaitsealaga, Toomemäe park naabruses on Tartule sümbolväärtusega, hoonestusalel avanevad linnakeskkonnas esinduslikud kaug- ja lähivaated, hoonestuse funktsioonid on suunatud muuhulgas avalikkusele. Planeeringuala tervikliku lahenduse leidmiseks tuleb korraldada pärast planeeringu koostamise algatamist kutsutud, avalik või avalik-kutsutud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse eesmärk on leida parim võimalik linnaehituslik lahendus, võidutöö tulemus on planeeringu koostamise aluseks.

4.8. Pagialale (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.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga ja Muinsuskaitseametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

**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**

