



Lõunakeskus OÜ
Ringtee tn 75
50501 TARTU

Teie 23.09.2024
Meie 24.10.2024 nr 21.3-1.2/13666

Lääneringtee tn 39 kaubanduskeskuse laiendamisest

Lugupeetud Kairi Toom

Täname Teid täiendava info ja selgituste eest seoses Lõunakeskuse Skyparki arendusplaanidega.

Soovite laiendada Lääneringtee tn 39 hoonet ida suunas ja ehitada laiendusse batuudikeskuse. Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 12.11.2015 otsusega nr 268 Riia tn 181, Ringtee tn 75 ja 75h kruntide detailplaneering.

Kehtiva detailplaneeringuga on krundi POS 1 ehitusõigus määratud selliselt, et iga hoonestusala kohta on joonisel antud täpsem hoone ehitusõigus. Kavandatav laiendus paikneb hoonestusalas 6, mille maksimaalne ehitusalune pind on 4165 m², korruselisus 2 ja lubatud absoluutkõrgus 81,00 m. Seletuskirja 4.6.1 kohaselt on positsioonile 1 planeeritud 2 parkimismaja (hoonestusala 5 ja 6). Hoonestusosal 6 on välja toodud parkimiskohtade arv 215. Seega on detailplaneeringuga hoonestusosalale 6 antud ehitusõigus parkimismaja ehitamiseks kõrgusega kuni abs 81,00 m.

Detailplaneeringu p 4.14 "planeeringu elluviimise võimalused" on toodud planeeringu etapiivisiline realiseerimine järgmiselt:

- etapp 1: rajatakse kino (hoonestusala 1) ja osaliselt kaubanduspinnad. Hoonestusosalale 5 rajatakse 2-korruseline riiulparkla ja hoonestusosalal 6 rajatakse 1-korruseline parkla (maapinnal); hoonestusala 2 mahus rajatakse kaks korrust büroopindadena. Rajatakse kõik juurdepääsuteed, sh jalg- ja jalgrattateed ja haljastus, eesväljak. Ehitatakse välja turuala (hoonestusala 4);
- etapp 2: rajatakse hotell (hoonestusala 2);
- etapp 3: ehitatakse välja kogu maht.

Antud hetkel on hoonestusosalal 6 realiseeritud etapp 1 ehk avaparkla. Etapp 3 ehk parkimismaja realiseeritud ei ole.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 alusel võib kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi. Projekteerimistingimusi ei anta planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. EhS § 27 (4) p3 kohaselt võib projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud kõrguse ja vajaduse korral sügavuse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Seadusandja on selgitanud, et käesolevasse sättesse on koondatud alused, mille muutmine ei peaks eelduslikult muutma olemuslikku detailplaneeringu lahendust. Samas on projekteerimistingimusi andev haldusorgan kohustatud siiski iga kord kaaluma, kas projekteerimistingimused võivad detailplaneeringu lahendust olemuslikult muuta. Teie soov (vastavalt pöördumisele) on muuta olemuslikult ehitusõigust hoonestusosalal 6, kuna parkimismaja asendatakse meelelahutuskeskusega, säilitades vaid ligikaudu täna välja ehitatud parkimiskohtade arvu hoone all.

Ehitise kõrgusena tuleb mõista ehitise suurimat vertikaalmõõdet hoonet vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist, võtmata arvesse lokaalseid süvendeid, ehitise kõrgeima tarindi peale.

Linnavalitsus on seisukohal, et ligikaudu 6 m kõrguse hoone asemel 14 m kõrguse hoone kavandamise käsitlemine planeeringulahenduse 10% muutmisega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas. Seda põhjusel, et tajutav on hoone kõrgus seda ümbritsevast maapinnast, mitte absoluutkõrgus merepinnast.

Eeltoodut kokku võttes oleme seisukohal, et Teie ehitussoovi realiseerimiseks ei ole võimalik anda detailplaneeringut täpsustavaid projekteerimistingimusi, küll aga on Teie ehitussoovi võimalik põhimõtteliselt realiseerida kehtiva detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise korral hoonestusalal 6 etapi 3 osas.

Vastavalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktile 2 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõige 2 lisab, et osaliselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada juhul, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Uus, kahe korruseline hooneosa soovitakse rajada kehtiva detailplaneeringu kohasele hoonestusalale arvestades planeeringuga määratud suurimat lubatud ehitisalust pinda ja korruselisust. Hoone esimesele korrusele soovitakse rajada parkla, hoone teisele korrusele soovitakse rajada batuudikeskus, mis eeldab kasutusotstarbest tulenevalt kõrgemat korrust. Kokkuvõtvalt soovitakse muuta hoonestusala 6 absoluutkõrgust ja mitte rajada kahekorruselist parkimismaja. Samas jääb soovitud hoone kõrgus krundile määratud absoluutkõrguse raamidesse ja kuna ka ehitusõigus on antud asukohta olnud määratud, siis enne kehtetuks tunnistamise kaalumist tuleb täiendavalt hinnata parkimismaja mitte kavandamise võimalikkust planeeringu terviklahenduse kontekstis.

Detailplaneering võimaldab liikluslahendust muuta vastavalt kavandatavale/planeeritud hoonestusele, kuid selleks on vajalik läbi arvutada keskuse parkimise vajadus. Palume Teil esitada parkimiskohtade vajaduse analüüs, mis arvestaks nii olemasoleva hoone kasutusotstarbeid kui ka lisanduvat kasutusotstarvet, kuna etapis 3 ette nähtud täiendavad parkimiskohad jääksid antud juhul välja ehitamata. Juhul, kui vajalik parkimiskohtade arv on tagatud, saame kaaluda detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist kõrguspiirangu osas ja parkimiskorrusest loobumise osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Juhataja

Aire Priks

736 1252 Aire.Priks@tartu.ee

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@tartu.ee