

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

24.04.2012 nr LVK-O-0387

**Laulupeo pst 15 krundi detailplaneeringu  
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Aktsiaseltsi A. Le Coq esindaja on esitanud taotluse Tähtvere tn 56//62 krundi detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga määrata krundile täiendav ehitusõigus olemasolevate tootmis- ja laopindade laiendamiseks, peavärava kõrvale uue kauplusehoone püstitamiseks ning Tähtvere tn müügipunkti juures oleva õlle kääritus-säilitusmahutite hoidla laiendamiseks. Olemasolevate hoonete ehitusalune pindala on ligi 18 723 m<sup>2</sup>, kavandatav täiendav ehitusalune pindala on 5330 m<sup>2</sup>. Ettepaneku juurde on lisatud taotlust illustreeriv eskiislahendus.

Tartu Linnavalitsuse [14.02.2012 korraldusega nr 199](#) muudeti kinnistu Tähtvere tn 56 // 62 (registriosa nr 118603, katastritunnus 79501:029:0019, 95% tootismaa, 5% ärimaa) aadressi ja määrati uueks aadressiks Laulupeo pst 15.

Planeeringuala suurusega 44 303 m<sup>2</sup> asub Tähtvere linnaosas, krundil paikneb aktsiaseltsile A. Le Coq kuuluv ajalooline õlletehas. Krundi maakasutuse praegune sihtotstarve on 95% tootismaa ja 5% ärimaa.

Planeeringualal asub kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Laulupeo pst 15 (reg nr 7060) ning planeeringualale ulatub kinnismälestise puitelamu Tartus Tähtvere tn 39 (reg nr 7059) kaitsevöönd.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maal.

Krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 29.01.2004 otsusega nr 254 kehtestatud [Tähtvere tänava ja Laulupeo puiesteega piirneva ala detailplaneering](#). Uue detailplaneeringu eesmärk on muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigust.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb planeerimisseaduse § 9 lõike 9<sup>1</sup> alusel detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Nimetatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimustes (Artes Terrae OÜ töö nr 86ET11, 2011-2012) nähakse ette kaitsealuste objektide ja nende kaitsevööndite säilitamine, vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded ning antakse tingimused mälestiste kaitsevööndis ehitamiseks.

Linnavolikogu on seisukohal, et planeeringu koostamise algatamise ettepanek on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ning detailplaneeringu algatamine on võimalik otsuse punktis 3 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 9 lg 9<sup>1</sup>, § 10 lg 5, lg 6<sup>1</sup> p 3, § 12 lg 1, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 6 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna

üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Lauupeo pst 15 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundil olevate tootmis- ja laohoonete laiendamise ning peavärava kõrvale uue kauplusehoone püstitamise võimalusi.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Lauupeo pst 15 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

3.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:

3.2.1. Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

3.2.2. Tartu Linnavolikogu 29. jaanuari 2004 otsus nr 254 "Tähtvere tänava ja Lauupeo puiestega piirneva ala detailplaneeringu kehtestamine".

3.2.3. Kultuuriministri 20. märtsi 1997 määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (RTL 1997, 68, 376); kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62 (1898-1901, reg nr 7060) ning kinnismälestis puitelamu Tartus Tähtvere tn 39 (19. sajandi I pool, reg nr 7059).

3.2.4. "Muinsuskaitse eritingimused Tähtvere tn 56 // 62 krundi detailplaneeringu koostamiseks" (Artes Terrae OÜ töö nr 86ET11).

3.2.5. Tartu Linnavalitsuse 17. veebruari 2004 korraldus nr 365 "Krundi Lauupeo pst 19 detailplaneeringu kehtestamine"

3.2.6. Tartu Linnavalitsuse 27. märtsi 2012 korraldus nr 348 "Loa andmine Lauupeo pst 19 ja Lauupeo pst 15 kinnistute vaheliste piiride muutmiseks ilma detailplaneeringut koostamata ning piiride muutmisel tekkinud reaalsade aadresside, reaalsade pindalade ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine".

3.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed - tootmismaa, ärimaa;

3.3.2. hoonete suurim lubatud arv ja hoonestusala määrata vastavalt muinsuskaitse eritingimustele;

3.3.3. hoonete suurim lubatud kõrgus ja ehitusalune pindala esitada vastavalt muinsuskaitse eritingimustele; planeeringu juurde esitada eritingimuste punktis 4.4 nimetatud suundade kohta perspektiivvaated, mille alusel linn otsustab hoonete lubatud suurima ehitusaluse pinna ja kõrguse;

3.3.4. olemasolevate hoonete ümberehitamise võimalused määrata vastavuses muinsuskaitse eritingimustega;

3.3.5. ehitise kasutamise lubatud otstarve anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4. Krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10%.

3.5. Parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad".

3.6. Juurdepääs planeeritavale krundile anda Lauupeo puiesteelt ja Tähtvere tänavalt.

3.7. Planeeringuga näidata kaitsealuse objekti kitsenduse ulatus ning esitada tingimused tegevuseks piiranguvööndis.

3.8. Immutussüsteemi kavandamisel lisada planeeringu koosseisu pinnase geoloogilistest omadustest lähtuv eksperthinnang süsteemi sobivuse kohta. Immutussüsteemi negatiivsed mõjud ei tohi väljuda kinnistu piirest ega avalduda hoone hilisemas ekspluatatsioonis.

3.9. Seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks, vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja korraldada keskkonnamõju hindamine.

3.10. Detailplaneering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Esikiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett ning punktis 3.3.3. nõutud vaated.

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 14. mail 2012. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 24.04.2012 istungi protokoll nr 32**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## Laulupeo pst 15 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— Planeeritava ala piir

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Laulupeo pst 15 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde**

Aktsiaseltsi A. Le Coq esindaja on esitanud taotluse Tähtvere tn 56//62 krundi detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga määrata krundile täiendav ehitusõigus olemasolevate tootmis- ja laopindade laiendamiseks, peavärava kõrvale uue kauplusehoone püstitamiseks ning Tähtvere tn müügipunkti juures oleva õlle kääritus-säilitusmahutite hoidla laiendamiseks. Olemasolevate hoonete ehitusalune pindala on ligi 18 723 m<sup>2</sup>, kavandatav täiendav ehitusalune pindala on 5330 m<sup>2</sup>.

Kuna Laulupeo pst 15 krundil (endise nimega Tähtvere tn 56//62) paikneb kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus 1898-1901 (reg nr 7060) ning planeeringualale ulatub kinnismälestise puitelamu Tartus Tähtvere tn 39 (19. sajandi I pool, reg nr 7059) kaitsevöönd, on detailplaneeringu algatamise otsuse tegemine linnavolikogu pädevuses.

Linnavalitsus teeb ettepaneku algatada detailplaneeringu koostamine ja kinnitada lähteseisukohad vastavalt eelnõule.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist järgmise teate ilmumine: "Tartu Linnavolikogu algatas Laulupeo pst 15 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda krundil olevate tootmis- ja laohoonete laiendamise ning peavärava kõrvale uue kauplusehoone püstitamise võimalusi. Planeeringuala suurusega 44 303 m<sup>2</sup> asub Tähtvere linnaosas. Planeeringualal asub kinnismälestis Tartu Õlletehase peakorpus Tähtvere 56/62 (reg nr 7060) ning planeeringualale ulatub kinnismälestise puitelamu Tartus Tähtvere tn 39 (reg nr 7059) kaitsevöönd. Planeeritaval krundil asub A. Le Coq ASile kuuluv ajalooline õlletehas."

Muinsuskaitse eritingimused:



86ET11 Õlletehase DP muinsuskaitse  
ET.pdf