

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

04.12.2012 nr LVK-O-0465

**Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamine ja lähteseisukohtade
kinnitamine**

Osäühing Makkle Invest on 29.02.2012 esitanud taotluse Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga määrata krundile täiendav ehitusõigus. Krunt on hoonestatud kolmekorruselise hoonega.

Kavandatav planeeringuala suurusega ligi 1900 m² asub Kesklinna linnaosas. Krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Vanemuise tn 21 krunt asub Vanemuise tn 19 riikliku kaitse all oleva arhitektuurimälestise kaitsevööndis.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Vanemuise tn 21 krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on segahoonestusala. See võimaldab krundi kasutust kavandada vastavalt taotlusele.

Kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd, tuleb planeerimisseaduse § 9 lõike 9¹ alusel detailplaneering koostada Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud muinsuskaitse eritingimusi arvestades. Sellest tulenevalt on koostatud muinsuskaitse eritingimused Vanemuise 21 krundile detailplaneeringu tegemiseks eesmärgiga määrata täiendav ehitusõigus (töö nr 03-2012, koostaja Reet Org), kus nähakse ette kaitsealuse objekti ja selle kaitsevööndi säilitamine, vaadeldavuse ja silueti nähtavuse tagamise nõuded ning on sätestatud tingimused mälestise kaitsevööndis ehitamiseks.

Tartu linna üldplaneeringus on linna üldkeskuses asuvate uute hoonete ja olemasolevatele hoonetele juurdeehituse planeerimisel ning projekteerimisel hoonete parima lahenduse saamise eesmärgil ette nähtud arhitektuurivõistluse korraldamise kohustus. Kõnealune krunt paikneb Tartu kultuurielu ja -ajaloo seisukohast äärmiselt olulises kohas. Lähimate hoonete hulka kuuluvad Tartu Kirjanduse Maja (ehitismälestis Vanemuise tn 19), Tartu Kunstimaja (Vanemuise tn 26), Herbert Masingu Kool (Vanemuise tn 33), Jaan Poska Gümnaasium (Vanemuise tn 35) ja Tartu Ülikooli Raamatukogu (W. Struve tn 1). Mainitud hooned pärinevad erinevatest aegadest, kuid moodustavad tervikliku ja kvaliteetse arhitektuurse keskkonna. Sellest lähtuvalt peab Tartu Linnavolikogu oluliseks leida kavandatud hoonele vääriline lahendus ideekonkursiga. Hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse tingimused töötatakse välja koostöös linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Käesoleva krundi osas on linn seisukohal, et arhitektuurivõistlus ei pea tingimata toimuma planeerimisprotsessi ajal. Kehtivad muinsuskaitse eritingimused on piiranguks projekteeritavale hoone mahule ja ei jäta võimalust erilahendusteks. Sellest lähtuvalt korraldatakse arhitektuurivõistlus peale planeeringu kehtestamist, kuid enne projekteerimistööde alustamist. Kinnistu omanik on kinnitanud nõusolekut korraldada arhitektuurivõistlus esitatud tingimustel.

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 9¹, § 10 lg 5, lg 6¹ p 3, § 12 lg 1, Tartu linna ehitismääruse § 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 Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile täiendava ehitusõiguse määramise võimalusi.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Vanemuise tn 21 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. Kultuuriministri 20. märtsi 1997 määrus nr 12 "Kultuurimälestiseks tunnistamine" (Elamu Vanemuise tn 19, 1884-1885, reg nr 7026) (RTL 1997,68, 376).

3.2.3. "Muinsuskaitse eritingimused Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu koostamiseks" (töö nr 03-2012, koostaja Reet Org).

3.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

3.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: büroo- ja teenindusettevõtete maa, elamumaa;

3.3.2. hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud ehitusalune pindala ja suurim lubatud kõrgus määrata muinsuskaitse eritingimustest lähtudes, säilitada Vanemuise tn 21 hoone välisgabariidid, katuseharja kõrgus, katusekalded ja räästa kõrgused ning hoone väliskujundus nii Vanemuise kui ka Akadeemia tänava poolset küljel;

3.3.3. kavandatava hoone põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest. Sätestada planeeringus, et hoone parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme kutsutud osalejaga või avatud arhitektuurivõistlus;

3.3.4. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002 määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Hoone kasutamise otstarvete määramisel arvestada üldplaneeringust tulenevaid segahoonestusala juhtfunktsiooni laiemaid võimalusi, esimese korruse Vanemuise ja Akadeemia tänava poolses osas kaaluda avalikkusele suunatud äri- ja teenindusasutuste ruumide kavandamist, ülemistel korrustel elamispindade kavandamist.

3.4. Säilitada krundil olev väärtuslik kõrghaljastus. Kaaluda täiendava haljastuse rajamise võimalusi.

3.5. Parkimine tuleb lahendada krundisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad". Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestada tugikonstruktsioonide paigaldamise vajadusega. Planeeringu koostamisel tuleb tagada mugavad võimalused jalgrataste parkimiseks ja hoidmiseks.

3.6. Planeeringuga näidata kaitsealuse objekti (reg nr 7026) kitsenduse ulatus ning esitada

tingimused tegevuseks piiranguvööndis.

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

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Eskiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

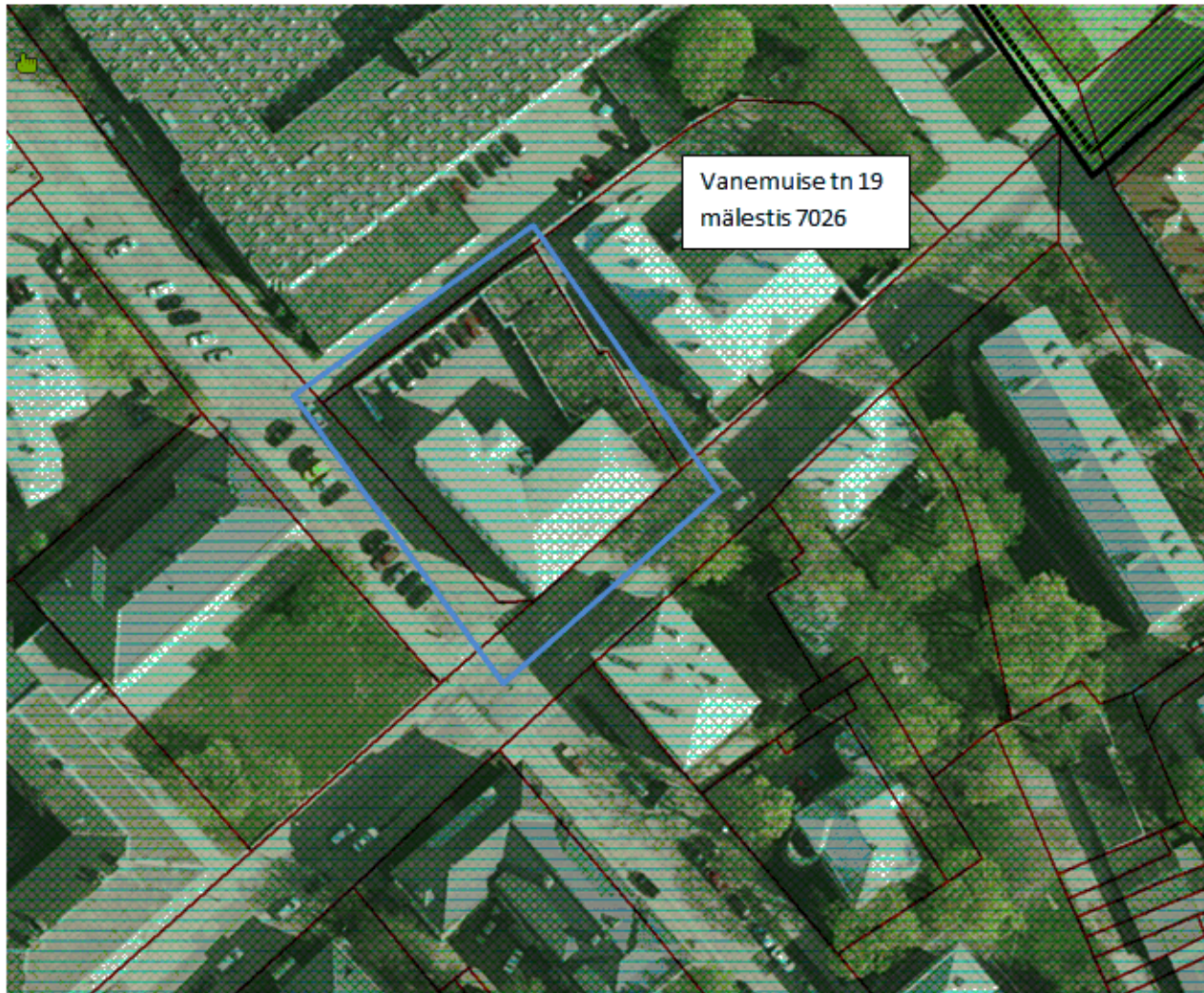
6. Otsus jõustub 24. detsembril 2012. a.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 04.12.2012 istungi protokoll nr 83**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— Planeeritava ala piir

Õiend

Tartu Linnavolikogu Otsuse "Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Kuna planeeringualale ulatub kinnismälestise (elamu Vanemuise tn 19, 1884-1885, reg nr 7026) 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 Vanemuise tn 21 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundil olevale ärihoonele täiendava ehitusõiguse andmise võimalusi. Kavandatav planeeringuala suurusega ligi 1900 m² asub Kesklinna linnaosas. Krundi maakasutuse sihtotstarve on ärimaa. Vanemuise tn 21 krunt asub Vanemuise tn 19 riikliku kaitse all oleva arhitektuurimälestise kaitsevööndis. Krunt on hoonestatud 3-korruselise ärihoonega."



Alg.eskiis.istungile.pdf



MUK_eritingimused_koond.pdf