

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

29.09.2015 nr LVK-O-0277

**Paju tn 1a krundi detailplaneeringu vastuvõtmine  
ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse [19.12.2006 korraldusega nr 1896](#) jätkati Emajõe, Sõpruse silla ning Pika ja Fortuuna tänavaga piiratud ala detailplaneeringust välja jäetud krundi Paju 1a planeerimismenetlust ja täpsustati lähteseisukohad Paju 1a ja Pikk 63 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Paju Arendus OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Planeeringuala asub Annelinna linnaosas Anne kanali ja Turusilla vahelisel alal, mille juhtfunktsioon on Tartu linna üldplaneeringus segahoonestusala. Planeeringuala asub Emajõe ja Anne kanali piiranguvööndis ning osaliselt Anne kanali ehituskeeluvööndis.

Paju tn 1a krundi suurus on 1126 m<sup>2</sup>. Planeering näeb ette Paju tn 1a krundile kuni 760 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja 46 m absoluutkõrgusega ärihoone rajamise. Planeeringus on sätestatud, et enne hoone projekteerimist korraldatakse vähemalt kolme kutsutud osavõtjaga arhitektuurikonkurss, mille võistlustingimused ja osalejad tuleb eelnevalt kooskõlastada linnaarhitektiga.

Krundi kasutamise sihtotstarbed on toitlustushoone maa, büroohoone maa, kaubandus- ja teenindushoone maa, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu- ja muu avaliku hoone maa. Esimesele korrusele tuleb kavandada avalikkusele suunatud toitlustushoone või kaubandus- ja teenindushoone otstarbega ruumid. Ehitise kasutamise otstarvetest on keelatud kasiino ja sõidukite teenindushoone kavandamine.

Liikluskorraldus planeeringuala ümbruses planeeritud lahendusest tulenevalt ei muutu. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Turu silla alt Pikalt tänavalt. Arvestada tuleb silla kõrgusgabariidiga 2,8 m, millest kõrgemad sõidukid ei pääse krundi ega hoonet teenindama.

Paju tn 1a krundi Anne kanali poolsele küljele on kavandatud täiendava jalgte rajamine, mis tagab ranna kasutajate ja teiste jalgsi liikujate juurdepääsu hoonesse.

Planeering näeb ette kõikide parkimiskohtade paigutamise varjestatult hoone mahtu.

Krundile on keelatud piirdeaedade rajamine ja hoonestamisest vaba maa-ala jääb avalikult kasutatavaks.

Paju tn 1a krundil on planeeritud maapinna tõstmise absoluutkõrguseni 33,4 m, mis tagab selle, et üleujutuse esinemise korral piirkonnas ei ujutataks kinnistut üle ja üleujutuse taandumisel ei kanta

kinnistult saastet veekogudesse kaasa. Arvestades planeeringuala paiknemist Emajõe maksimaalse veetaseme korral üleujutusohuga alal, tuleb krundi vertikaalplaneerimisel ja sademeveekanaliseerimise projekteerimisel rakendada üleujutusohu leevendavaid meetmeid.

Planeeringu eskiislahendus suunati avalikule arutelule Tartu Linnavolikogu [16.04.2015 otsusega nr 207](#). Arutelu toimus 28.04.2015. Arutelul protokolliti järgmised ettepanekud:

1. Lubatud korruselisus ja absoluutkõrgus on proportsioonist väljas, sellest tulenevalt vähendada absoluutkõrgust. Planeeringu koostamisel kontrollida esitatud numbrite omavahelisi seoseid ja õigsust.
2. Paju 1a hoone ei tohi olla ehitisealuselt pinnalt ega kõrguselt enam kui kaks korda suurem kui krundil varem olnud hoone (lammutatud hoone pindala oli ca 125 m<sup>2</sup>, seega võiks kavandada kuni 250 m<sup>2</sup> pindalaga kahekorruselise hoone). Kui eesmärgiks ei ole enam krundi täisehitamine üle 50% (kavandatud on 67,5%), siis puudub ka vajadus muuta Anne kanali ehituskeeluvööndi piiri.
3. Jätta planeeringust välja Pikk tn 63, kuna see krunt on lahendatud varasema detailplaneeringuga ja puudub vajadus seda muuta.
4. Hoonestamata maa-alal maapinna tõstmist võimalusel mitte ette näha. Planeeringu materjalide hulgas esitada Paju tn 1a krundist ristlõiked, mis illustreerivad planeeritud kõrguseid (sealhulgas hoonestus) piirneva alaga.
5. Täpsustada hoone kasutusotstarbed korruste kaupa, välistada teatud otstarbed (näiteks bensiinjaaam, autopesula jms).

Võrreldes eskiislahendusega on vähendatud hoone absoluutkõrgust 0,5 m võrra, ehitisealune pindala on jäänud samaks. Paju tn 1a krundi hoonestamisel moodustub linnaehituslik tervik Paju tn 2 krundile kavandatud ärihoonega. Paju tn 1a hoone absoluutkõrgus harmoneerub teisele poole Turusilda Paju tn 2 krundile kavandatud ärihoone madalama osaga (abs 46,5 m). Mõlema hoone püstitamisel tekib Turusilla Annelinna poolsesse otsa terviklik hoonete ansambel.

Tartu linnale kuuluv Pikk tn 63 krunt kaasati detailplaneeringusse eesmärgiga kaaluda vetelpääste ja muude vetelpäästele vajalike ruumide paigutamist Paju tn 1a krundile kavandatavasse hoonesse. Planeeringu koostamise käigus on linn kaalunud Pikk tn 63 krundil oleva vetelpääste hoone likvideerimise võimalusi ja tagajärgi ning on asunud seisukohale, et Paju tn 1a krundile planeeritava hoone mahus vetelpääste ruumide rentimine ei ole linnale majanduslikult vastuvõetav lahendus. Pikk tn 63 krundil kehtib Emajõe, Sõpruse silla ning Pika ja Fortuuna tänavaga piiratud ala detailplaneering. Eelnevale tuginedes puudub vajadus Pikk tn 63 krundi planeerimiseks ja ala jäetakse planeeringust välja.

Anne kanali äärde soovitakse rajada hoone, mille esimesel korrusel on avalikkusele suunatud ruumid. Vältimaks parkimiskohtade paigutamist krundi haljasalale või avaparklana Emajõe või Anne kanali poolsele krundi osale, näeb planeering ette kõikide parkimiskohtade paigutamise varjestatult hoone mahtu. Planeeringuga tehakse ettepanek Anne kanali ehituskeeluvööndi vähendamiseks 25 meetrilt 21 meetrile, eelnevast tulenevalt käsitletakse detailplaneeringut kui Tartu linna üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Hindamiseks kavandatava ehituskeeluvööndi võimalikku mõju looduskaitsealades nimetatud kalda kaitse eesmärkidele, on koostatud Paju tn 1a ehituskeeluvööndi vähendamise eksperthinnang (OÜ Alkranel, KMH litsents KMH0098). Eksperthinnangust tulenevalt ei mõjuta ehituskeeluvööndi vähendamine Anne kanali ja Emajõe kalda kaitse eesmärke ega muuda looduslikku kooslust.

Keskkonnaamet on oma 17.09.2015 kirjaga nr 6-5/15/20418-2 detailplaneeringu kooskõlastanud. Siiski soovitab Keskkonnaamet, et kuna planeeringuala paikneb maksimaalse veetaseme korral Emajõe poolt üleujutataval alal, tuleks üleujutusohu meetmete (antud juhul ehitusala vertikaalplaneerimine ja tingimused tehnovõrkudele) rakendamise vajadus planeeringus selgemalt välja tuua. Keskkonnaameti üldine seisukoht on, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erand, mida võidakse rakendada ainult väga põhjendatud erandjuhtudel, kui ei kahjustata kalda kaitse eesmärke või neid on võimalik leevendusmeetmetega kompenseerida. Vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikele 4 peab ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitama kohalik omavalitsus taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud detailplaneeringu, kui kehtestatud üldplaneering puudub, või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja LKS § 40 lõikes 1 sätestatule. Keskkonnaamet rõhutab, et detailplaneeringu kooskõlastamine Keskkonnaameti poolt ei tähenda automaatselt õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringu seletuskirja on vastavalt Keskkonnaameti 17.09.2015 kirjale nr 6-5/15/20418-2 täiendatud.

Üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering esitati maavanemale täiendavate kooskõlastuste vajaduse määramiseks ning Terviseameti Lõuna talitusele kooskõlastamiseks. Terviseameti Lõuna talitus teatas oma 30.06.2015 kirjas nr 9.3-1/3602, et ei esita täiendavaid märkusi ega vastuväiteid ning nõustub planeeringulahendusega. Maavanem teatas oma 10.06.2015 kirjas nr 9-2/1669-2, et planeering ei vaja lisaks täiendavat kooskõlastamist teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega.

Linnavolikogu on seisukohal, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut on võimalik kaaluda tulenevalt linnaehituslikust analüüsist ning hoone funktsionaalsusest.

Linnavolikogu märgib, et avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitismääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Arvata Tartu Linnavalitsuse 19.12.2006 korraldusega nr 1896 Paju 1a ja Pikk 63 kruntide ning lähiala detailplaneeringuks nimetatud detailplaneeringu alast välja Pikk tn 63 krunt ning nimetada detailplaneering Paju tn 1a krundi detailplaneeringuks.
2. Võtta vastu Paju tn 1a krundi detailplaneering vastavalt lisale.
3. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Paju tn 1a krundi detailplaneeringu avalik väljapanek.

4. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 03.11.-01.12.2015 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
  - 5.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
  - 5.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas.
6. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 29.09.2015 istungi protokoll nr 64**








Ettekandja: **Jarno Laur**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Paju tn 1a krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Vastavalt Tartu linna ehitismääruse § 12 lõikele 1 otsustab planeeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku korraldamise planeeringu algatamise ja kehtestamise õigust omav organ.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Paju tn 1a krundi detailplaneeringu. Paju tn 1a krundi suurus on 1126 m<sup>2</sup>. Planeeringuga on kavandatud Paju tn 1a krundile kuni 760 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga ja 46 m absoluutkõrgusega ärihoone rajamine. Planeeringuga taotletakse Paju tn 1a krundile kavandatava ehitusõiguse osas Anne kanali ehituskeeluvööndi vähendamist ning seega ka Tartu linna üldplaneeringu muutmist. Avalik väljapanek toimub 03.11.-01.12.2015 Tartu infokeskuses raekojas."

     
Seletus-21.09.2015.pdf j4\_pohijoonis\_02.09.pdf j5\_tehnovorgud\_07.09.pdf DPj3\_linnseos\_A3\_21.07.pdf  
    
j6\_maakas\_21.09.pdf Keskkonnaameti kooskõlastus.pdf Situatsioonijoonis .pdf

Koostaja:  
Liis Randmets  
planeerija