

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

02.02.2021 nr LVK-O-0336

**Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine****Detailplaneeringu algatamise ettepanek**

Robin Kinnisvara OÜ on esitanud Tähe tn 4 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga kaaluda võimalusi äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramiseks.

Olemasolev hoone krundil soovitakse rekonstrueerida/laiendada. Juurde soovitakse ehitada umbes kümme hoonet. Taotletav ehitisealune pind krundil kokku on ligi 10 000 m<sup>2</sup>, maa-alune ehitisealune pind ligi 12 500 m<sup>2</sup>. Taotletav krundi täisehituse protsent on ligi 44%, haljastus moodustab krundi pindalast umbes 23%. Hoonete suurim soovitud korruselisus on viis. Sõidukitega juurdepääsud alale soovitakse lahendada Tähe ja Päeva tänavalt. Parkimine lahendatakse maa-alusena või hoonete mahus (ca 247 parkimiskohta).

**Olukorra kirjeldus ja üldplaneeringu tingimused**

Tähe tn 4 krunt pindalaga 23 144 m<sup>2</sup> asub Kesklinna linnaosas Tähe ja Päeva tänavaga piirneval alal. Katastriüksuse Tähe tn 4 (pindala 23 144 m<sup>2</sup>) sihtotstarbed on 70% ärimaa ja 30% ühiskondlike ehitiste maa. Krundil asub ehitisregistri andmetel viiekorraline büroo- ja õppehoone ehitisealuse pindalaga 5847,6 m<sup>2</sup>. Planeeringualale ulatuvad kinnismälestiste Tähe tn 7 ja Tähe tn 11 kaitsevööndid. Keskkonnaregistri andmetel ulatub planeeringualale Kalevi tn 13 // 15 // 17 // 17a krundil asuva kaitsealuse üksikobjekti "Põlispuud" piiranguvöönd. Tähe tn 4 krundile jääb Lille tänava pärn ja selle piiranguvöönd.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioon büroohoone maa-ala, see on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte ja postiteenust osutava ettevõtte juhtotstarbega hoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide maa-ala. Büroopindu võib peale iseseisva büroohoone kavandada osalise otstarbena ka rekonstrueeritavasse hoonesse või mitmfunktsioonilisse hoonesse (koos kaubanduse, meelelahutuse ja elamispindadega). Büroohoone krundi suurus, lubatud suurim ehitisealune pind ja kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad jms määratakse iga kord eraldi. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Büroohoone ja selle juurdepääsude kavandamisel või ümberehitamisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Üldjuhul tuleb tagada standardkohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Büroohoone juurde tuleb hoone kavandamisel, aga ka olemasolevate hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel ette näha jalgrattaste hoiuvõimalus. Kesklinnas tuleb büroohoonete kavandamisel tä navaäärne esimene korrus linlastele avada ja määrata see elanike teenindamisega seotud funktsioonide tarbeks. Tartu kui targa majanduse rahvusvahelise arengukeskuse arendamiseks soositakse kesklinnas selliste büroohoonete arendamist, mis on seotud info- ja

kommunikatsioonitehnoloogia, ettevõtluse, teadus-arendustegevuse või teadmismahuka majandustegevusega ning mis muu hulgas eeldab vastava arengu suunamist siia linna muudest piirkondadest.

Planeeritav krunt kuulub arhitektuurilisse üksusesse R10, kus tuleb säilitada asumi mitmesuunalised avalikult kasutatavad jalakäijate läbipääsud. Tähe tn 4 krundi täiendavaks uushoonestamiseks tuleb kaaluda avaliku arhitektuurikonkursi korraldamist, et leida parim planeeringulahendus, mis arvestaks loodus- ja muinsuskaitse tingimusi ning linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Avalikult tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud. Detailplaneeringu algatamise ettepanek on üldplaneeringuga kooskõlas.

### **Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused**

Planeeringualale ulatuvad kinnismälestiste Tähe tn 7 ja Tähe tn 11 kaitsevööndid. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 8 tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada muinsuskaitse eritingimusi kui planeeritaval alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. AB Artes Terrae OÜ on koostanud Tähe tn 4 krundi planeeringuvõistluse ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (Töö nr: 1962ET1, Tartu 2019).

Eritingimuste kohaselt on Tähe tn 4 krundile uushoonestuse püstitamine lubatud ja soovitav. Nii Päeva tänava äärde kui ka Tähe tänavale tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon krundipiirile. Mälestise kaitsevööndis ei tohi hoone kõrgus ületada kolme korrust ja räästa kõrgus 10 meetrit. Sama piirang kehtib ka Päeva tänava äärsele hoonestusele. Tänaväärsetel hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste ja miljöövärtuslike hoonetega neile vastandamata (ei ole lubatud kasutada kontrastarhitektuuri võtteid). Tänaväärsetel hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata ja sisenemisvõimaluseta fassaadide teket. Parkimine tuleb paigutada tänavast võimalikult eemale, soovitavalt hoonete mahtu või tänaväärsete hoonete taha. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ei ole parkimise lahendamine lubatud. Esimesele korrusele on soovitav kavandada avalikkusele suunatud funktsioon (äri või ühiskondlik funktsioon).

### **Planeeringuvõistluse võidutöö**

Tulenevalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatust ja lähtudes muinsuskaitse eritingimustest, on enne planeeringu algatamist korraldatud kutsutud osalejatega Tähe tn 4 planeeringuvõistlus.

Võidutöö autor on Peeter Pere Arhitektid (mai 2020). Võidutöö arvestab muinsuskaitse eritingimusi ning planeeringuala linnaehituslikult olulist esinduslikku asukohta. Võidutöö kohaselt avatakse läbipääs Tartu Erakooli hoone ja olemasoleva büroohoone vahel. Tähe tänavalt saab alguse väljak, kus asub kooli peapääs. Väljak jätkub aktiivse avaliku ruumina planeeringu alaga külgnevale loodsmaja pargialale, kust omakorda on ühendus Kalevi tänavaga. Piki kvartalit läbivat rekreatsioonitelge leidub erinevaid tegevusi ja olemise võimalusi igas eas inimestele. Büroohoonele lisatakse erinevatest suundadest sissepääsud, et siduda hoone paremini ümbritsevate aladega. Büroohoone kahe esimese korruse äripinnad avatakse otse õue - esimene korrus terrassile ja teine korrus galeriirõdule. Tähe tänava äärset planeeritavad hooned on esimesel korrusel tagasiastega, andes ruumi äripindade sissepääsudele ning kohvikute-restoranide istumiskohtadele, kust mööduvat Karlova melu jälgida. Hoonetevahelised alad on avaramate kohvikuterrasside jaoks. Lisaks ühistele jalgrattaparklatele hoovis asuvad iga hoone varikatuse all külastajatele mõeldud jalgrattahoidjad. Parkimine on kogu alal paigutatud maa alla. Tähe tänava ja Päeva tänava äärde on ette nähtud sõidutee ja kergliiklustee (Tähe tänaval eraldatud kõnnitee ja jalgrattatee) vahele kõrghaljastus.

Võistlustööde hindamise žürii protokollis on toodud välja järgnevad aspektid, mida peab arvestama edasisel planeerimisel. Koos detailplaneeringuga tuleb koostada liiklusuuring. Vaja on läbi töötada parklate ühendamine hoonestuse eri osadega ning mõelda sellele, et lühiajalise

parkimise kohad oleks teenindus- ja äripindade klientidele mugavad ja sihtpunktidele lähedal. Tuleb kaaluda võimalusi ühendada ala loodusmaja pargiga ja Öö tänava pikenduse loomise võimalust läbi ala. Tuleb lahendada läbi- ja juurdepääsud detailplaneeringuga ning kaaluda hoovimaja mahust loobumist. Edasisel hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada Päeva tänava olemasolevate mahtudega ning hooned kavandada arhitektuuriliselt mitmekülgsemad.

Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda võidutöö põhimõtetest ja võistlustööde hindamise protokollis toodust.

### **Dendroloogiline hinnang. Kaitsealuse loodusobjekti piiranguvöönd**

Linna hinnangul esineb planeeritaval alal väärtuslikku kõrghaljastust, millega tuleb uushoonete kavandamisel ja hoonestusalade määramisel arvestada. Seetõttu tuleb planeeringu koostamise käigus koostada dendroloogiline hinnang ja selle tulemusi arvestada töö koostamisel.

Keskkonnaregistri andmetel ulatub planeeringualale Kalevi tn 13 // 15 // 17 // 17a krundil asuva kaitsealuse üksikobjekti "Põlispuud" piiranguvöönd. Linn on küsinud Keskkonnaameti seisukohta planeeringu algatamise lähtetingimuste osas. Keskkonnaamet on 30.11.2020 kirjaga nr 6-2/20/18534-2 andnud teada, et ametil on ettevalmistamisel määruse eelnõu "Tartu maakonna kaitstavad looduse üksikobjektid ja nende piiranguvööndi ulatus", millega täpsustatakse ka üksikobjekti "Põlispuud" piiranguvööndi ulatust ja põlispuude asukohti. Kuna käesoleval hetkel on keskkonnaregistris olev info põlispuude paikemisest ebatäpne, on keskkonnaamet edastanud linnale täpsema info põlispuude paiknemisest ja piiranguvöönditest. Detailplaneeringus tuleb kaitsealuste objektidega arvestada ja mitte kavandada põlispuude võra horisontaalprojektsiooni ulatusse täiendavat hoonestust/taristut (näiteks pingid, teed jne). Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga.

### **Avalike rajatiste kavandamine**

Planeeringuvõistluse võidutööst tuleneb vajadus kavandata avalikul tänavamaal muudatusi. Samuti tuleb arvestada, et kui lahendusest tulenevalt on vajalik avaliku tänava maa laiendamine, tuleb selleks vajalik osa välja kruntida ja pärast planeeringukohast tänava väljaehitamist linnale tasuta üle anda.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Kuna planeeringu lahendusest tulenevalt võib osutada vajalikuks avalikku ruumi, sealhulgas tänavaid, ümber ehitada, on enne planeeringu algatamist sõlmitud linna ja planeeringust huvitatud isiku vahel kokkulepe avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise osas. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku (planeeringuala kinnistu igakordse omaniku) kohustus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, Keskkonnaameti seisukohast ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, AB Artes Terrae OÜ tööd nr 1962ET1 ja Keskkonnaameti 30.11.2020 kirjas nr 6-2/20/18534-2 toodud, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala 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 riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Tartu linna üldplaneeringut, muinsuskaitse eritingimusi, planeeringuvõistluse võidutööd, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud - anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkrundidel asuvat vähemalt 5 meetri ulatuses ning lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
  - 4.2. Kruntimine näha vajadusel ette detailplaneeringuga, arvestades tänavahaljastuse ja kõnniteede piisava ruumivajadusega.
  - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarve on äri- ja büroohoone maa, täiendavalt on lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed, mis on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga;
    - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsiga ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
  - 4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 4.5. Arhitektuurinõuded
    - 4.5.1. Nii Päeva tänava äärde kui ka Tähe tänava äärde tuleb määrata kohustuslik ehitusjoon. Esimesele korrusele kavandada avalikkusele suunatud funktsioon (äri või ühiskondlik funktsioon). Tähe tänava äärsed hooned planeerida esimesel korrusel tagasiastega.
    - 4.5.2. Mälestise kaitsevööndis ja Päeva tänava ääres ei tohi kavandatavate hoonete räästa kõrgus ületada 10 meetrit ja kõrgus kolme korrust.
    - 4.5.3. Tähe ja Päeva tänava äärsete hoonete välisviimistluses tuleb kasutada ajaloolisse keskkonda sobivaid viimistlusmaterjale nagu puit, krohv, maakivi, klaas, keraamiline kiviplaat ja punane tellis, katusekate valtsplekist või savi või betoonkivist, lamekatus rullmaterjalist. Keelatud on plastist viimistlusmaterjalid ja matkivad materjalid.
    - 4.5.4. Tänaväärsetel hoonetel on avatäidetena lubatud puit, puitaluumiinium või alumiiniumraamid aknad ja soovitatavalt puitvälisused.
    - 4.5.5. Tänaväärsed hooned tuleb kujundada kooskõlas muinsuskaitsealuste ja miljööväärtuslike hoonetega neile vastandamata (ei ole lubatud kasutada kontrastarhitektuuri võtteid).
    - 4.5.6. Tänaväärsetel hoonetel tuleb vältida pikkade, liigendamata ja sisenemisvõimaluseta fassaadide teket. Hoonetele kavandada tänavale avanevad välisused ja tänavapoolsele küljele (vaate)aknad.
    - 4.5.7. Päeva tänava äärde planeeritavad hooned peavad arvestama Päeva tänava olemasolevate mahtudega.

4.6. Planeeritaval alal kasvava kõrghaljastuse osas tuleb koostada dendroloogiline hinnang. Hinnangu põhjal näha ette kohustuslikult säilitatavad puud, millega tuleb arvestada hoonestusalade määramisel.

4.6.1. Tähe tn 4 krundile tuleb kavandada vähemalt 10% kõrghaljastust.

4.6.2. Kavandada võidutöö kohane tänavahaljastus ja tagada selleks piisav ruumivajadus.

4.7. Planeeringule tuleb koostada liiklusuuring. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb muu hulgas koostada liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga.

4.7.1. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist. Tagada tuleb liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest, säilitada tuleb jalakäijate läbipääsud.

4.7.2. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt maa-aluses parklas, jalgratastele tuleb rajada varikatusega jalgrattahoiu kohad lisaks ka hoovialal. Hoonete esimese korruse tänavapoolses osas ja tänavamaalt nähtavate avaparklate rajamine on keelatud, välja arvatud planeeringuvõistluse tingimustega ette nähtud *kiss&fly* parkla.

4.7.3. Parklad tuleb ühendada hoonestuse eri osadega, lühiajalise parkimise kohad peavad olema teenindus- ja äripindade klientidele mugavad ja sihtpunktidele lähedal.

4.7.4. Kaaluda võimalusi Öö tänava pikenduse loomiseks läbi ala ja ala ühendamist loodsmaja pargiga.

4.7.5. Tähe tänaval ja Päeva tänaval planeeritud ümberehitustööde teostaja ja finantseerija on Tähe tn 4 krundi igakordne omanik. Hoonetele ehitusloa väljastamise eeldus on tänavate planeeringukohane väljaehitamine.

4.7.6. Planeerida Tähe tänavale mõlemas suunas ühistranspordipeatused koos ootekojaga.

4.8. Detailplaneeringus tuleb arvestada Tähe tn 4, Kalevi tn 13 // 15 // 17 // 17a ja Päeva tn 10 kruntidel asuvate kaitsealuste objektidega ja mitte kavandada põlispuude võra horisontaalprojektsiooni ulatusse täiendavat hoonestust/taristut (näiteks pingid, teed jne). Tähe tn 4 krundil paikneva põlispuu, Lille tänava pärna, võra horisontaalprojektsiooni ulatuses ei ole lubatud teha kaevetöid. Põlispuu võra ulatuses tuleb ehitustööde käigus kasutada väiksemat tehnikat, et oleks välistatud puu vigastamine. Samuti ei ole lubatud põlispuu võra ulatuses ehitusmaterjalide ladustamine ega väljaspool kõnniteed masinatega sõitmine.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekeskusega, Muinsuskaitseametiga ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

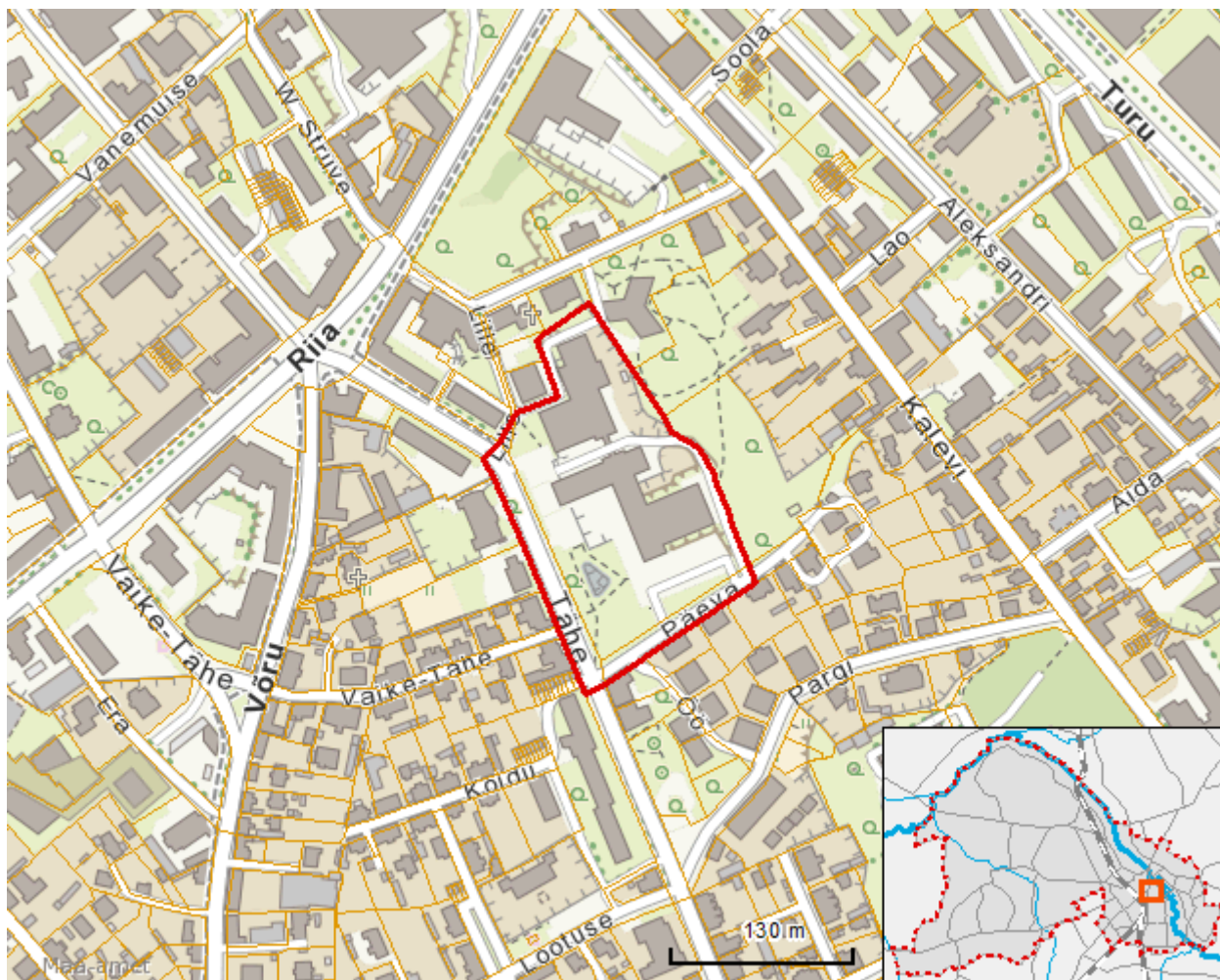
6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

Esimees

Esitab: **linnaalitsus, 02.02.2021 istungi protokoll nr 10**

Ettekandja: **Reno Laidre**

**Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala situatsiooniskeem**



# Õiend

## Tartu Linnavolikogu Otsuse "Tähe tn 4 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine" juurde

Planeeringu algatamise otsustamine on linnavolikogu pädevuses tulenevalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, kuna planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi kesklinnas.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond on tutvustanud eelnõud planeeringu algatamisest huvitatud isikule. 20.01.2021 on sõlmitud detailplaneeringu tellimise ja rahastamise leping nr 21.3-5/20- 4764 ja rajatiste leping nr 21.3-5/20-4765.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel: "Tartu Linnavolikogu algatas Tähe tn 4 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda äri- ja büroohoonetele ehitusõiguse määramise võimalusi. Planeeringuala suurusega ligi 2,3 ha asub kesklinnas, piirnedes Tähe ja Päeva tänava, loodusmaja taguse pargi ja Lille tänava äärsete kruntidega. Krundile ulatuvad kinnismälestiste kaitsevööndid. Planeeringule on koostatud muinsuskaitse eritingimused, mis võetakse planeeringu koostamisel aluseks. Parima linnaehitusliku lahenduse saamiseks on korraldatud planeeringuvõistlus. Võidutööga arvestatakse planeeringu koostamisel."

### Väärtuslik kõrghaljastus:



### Keskkonnaameti info põlispuude kohta:



### Planeeringuvõistluse võidutöö:



### Muinsuskaitse eritingimused:



### Algatamise ettepanek:

Koostas:  
Ingrid Voolaid

planeerija