

Tartu linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

07.08.2020

AS Colordia ettepanekud Tartu linna üldplaneeringu aastani 2040+ (eelnõu) muutmiseks.

Teeme ettepaneku muuta Tartu linna üldplaneeringu aastani 2040+ (eelnõu) järgnevalt:

1. Narva mnt 25a, Tartu

Koostatava üldplaneeringuga määratakse kruntide ehitustingimused vähemalt kahekümneks aastaks. Arvestades muuhulgas kiiresti muutuva majanduskeskkonnaga on käesoleval ajal suhteliselt keeruline ette näha, milline võiks olla krundi hoonestus sedavõrd pikas perspektiivis. Kuna Narva mnt 25a hoone kõrval asub kümne korruseline hoone (Tartu Ülikooli ühiselamu), ning neid hooneid on võimalik arhitektuurses mõttes vaadelda ka kui ühtset tervikut, ei oleks meie arvates otstarbekas Narva mnt 25a hoone ehitustingimusi (korruselisust) liigselt piirata.

Üldplaneeringu eelnõu järgi on Narva mnt 25a krundil asuvale hoonele lubatud korruse lisamine. Soovime, et krundile vähemalt ühe korruse võrra kõrgema hoone ehitamise võimalus (kas uue hoone rajamisega või siis olemasolevale hoonele korruse lisamisega) oleks üldplaneeringus sõnaselgelt sätestatud, kuid et üldplaneering ei piiraks krundile ka sellest kõrgema hoone rajamist, kui see on nõuetekohaselt võimalik. Üheks võimaluseks on sõnastada Narva mnt 25a krundi ehitustingimus järgnevalt: Narva mnt 25a krundi hoone korruselisust on lubatud vähemalt ühe korruse võrra suurendada.

Narva mnt 25a krundi täisehitusprotsent on käesoleval ajal 46,02%. Üldplaneeringu eelnõu kohaselt on kruntide tähisega Ü8 (mille alla kuulub ka kõnealune krunt) täisehitusprotsendiks 40%, juhul kui krundi juhtotstarbeks on ärihoone maa, ei ole täisehitusprotsent piiratud. Siiski, juhul kui eelnõu menetluse käigus peaks eelnev seisukoht muutuma, palume Narva mnt 25a krundi

täisehitusprotsendi määramisel lähtuda selle käesoleva aja tegelikust täisehitusprotsendist (47%).

2. Narva mnt 27a, Tartu

Narva mnt 27a krundil paikneva hoone puhul on olukord Narva mnt 25a krundil paikneva hoonega analoogiline – hoonet on koos Narva mnt 27 krundil paikneva kümne korruselise hoonega (Tartu Ülikooli ühiselamu) võimalik arhitektuurses mõttes vaadelda ühtse tervikuna. Sellega seoses teeme ettepaneku sätestada üldplaneeringus võimalus Narva mnt 27a krundi hoone korruselisust suurendada.

Narva mnt 27a krundi täisehitusprotsent on käesoleval ajal ligikaudu 75%. Üldplaneeringu eelnõu kohaselt on kruntide tähisega Ü8 (mille alla kuulub ka kõnealune krunt) täisehitusprotsendiks 40%, juhul kui krundi juhtotstarbeks on ärihoone maa, ei ole täisehitusprotsent piiratud. Siiski, juhul kui eelnõu menetluse käigus peaks eelnev seisukoht muutuma, palume Narva mnt 27a krundi täisehitusprotsendi määramisel lähtuda selle käesoleva aja tegelikust täisehitusprotsendist (75%).

3. Saekoja 36a, Tartu

Käesoleval ajal paikneb Saekoja 36a krundil äri- ja büroohoone. Tulenevalt krundi asukohast, ennekõike asjaolust, et krunt ei paikne tiheda liiklusega tänava ääres, on Saekoja 36a hoone kasutamine ärihoonena ennast ammendamas. Käesoleval ajal oleme seisukohal, et kõige sobilikum oleks krunt hoonestada tulevikus ühe või mitme korterelamuga (sealhulgas rajada korterelamu olemasoleva hoone ümberehitamise teel ja/või ehitada krundile uued hooned). Krundi kasutusotstarvet korruselamumaana toetab ka lähipiirkonna hoonestus, mis koosneb valdavalt korterelamutest ja eramutest.

Saekoja 36a krundil paikneva hoone kõrguseks (katuseharjani) on ligikaudu 17,55 m, hoone kõrgeima punktini (nn ventilatsioonikorstna tipuni) ligikaudu 18,61 m. Seega, võttes aluseks üldplaneeringu järgse korruse arvestusliku keskmise kõrguse 3,2 m (üldplaneeringu p 3.2.15) ning lähtudes käesoleval ajal krundil paikneva hoone kõrgusest, võiks Saekoja 36a krundile ehitada kuni kuue (6) korruselise korterelamu (korterelamud). Analoogiline oleks olukord ka olemasoleva hoone ümberehitamisel korterelamuks.

Lähtuvalt ülaltoodust teeme ettepaneku määrata Saekoja 36a krundi juhtotstarbeks korterelamu maa-ala (EK) ning korruselisuseks kuni kuus (6) korrust.

4. Tähe 91a, Tartu

Tähe 91a krundil paikneb nelja korruseline korterelamu, mille esimene korrus on käesoleval ajal kasutusel kaubanduspinnana. AS Colordia on Tähe 91a hoone esimese korruse korteriomandite omanik.

Üldplaneeringu eelnõu kohaselt on Tähe 91a juhtotstarbeks märgitud EK*, mis tähendaks hoone esimesel korrusel kaubandus- ja teenindusettevõtete funktsiooni säilitamise kohustust. Samas on käesolevaks ajaks Tähe 91a krundi lähiümbrus arenenud välja korrus- ja väikeelamute piirkonnaks ning krundi (hoone esimese korruse) kasutamine ärilise funktsiooniga otstarbel on pigem perspektiivitu. Samuti on vähemalt küsitav (arvestades näiteks ruumide kõrgust, võimatust rajada uusi ventilatsioonišakte jne), kas hoone esimest korrust on võimalik (selle renoveerimise korral) viia mõistlikul viisil vastavusse käesoleval tänapäevaste ruumide sisekliima jms nõuetega.

Lähtuvalt ülaltoodust teeme ettepaneku määrata Tähe 91a krundi juhtotstarbeks EK (korruselamumaa võimalusega, läbi toetava otstarbe, kasutada hoone esimest korrust ka edaspidi ärilise funktsiooniga otstarbel, kuid ilma vastava kohustuseta).

Üldplaneeringu eelnõu kohaselt ei ole Tähe 91a krundile lubatud rajada piirdeaedu, välja arvatud v.a ladustamisplatsid jms majandussuunitlusega osad (TK9 ehitustingimused).

Tähe 91a krunt on ajalooliselt (käesoleval ajal hoovi poolt) aiaga piiratud ning korteriühistu soovib, ennekõike heakorra eesmärgidel, rajada piirdeaeda ka hoone Tähe tänava poolsele küljele. Toetavalt, aiaga (kogu hoone ulatuses) on piiratud ka mitmed krundi lähiümbruses asuvad hooned, sh Tähe tänava ääres paiknevad hooned. Lähtuvalt eeltoodust teeme ettepaneku piirde rajamise keeld Tähe 91a krundi suhtes üldplaneeringust kaotada.

Tähe 91a ühistu vastavad nõusolekud on käesolevale ettepanekule lisatud.

5. Era tn 3 // Riia tn 22b; Riia tn 20b; Riia tn 22a; Riia tn 20 // 20a; Riia tn 22, Tartu (edaspidi: Riia kvartal)

Vastavalt üldplaneeringu eelnõule on Riia kvartali täisehitusprotsendiks märgitud kuni 30%. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on maa-ala suurim lubatud täisehituse protsent nimetatust suurem. Üldplaneeringu eelnõu seletuskirja kohaselt määratakse korterelamu maa-ala (EK ja EK*) kruntide suurim täisehitusprotsent igakordse kaalutusotsusega arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri jms (eelnõu seletuskiri, lk 18). Kuna Riia kvartali suhtes kehtib detailplaneering ning maa-alal paiknevate hoonete ehitamiseks on antud ehitusload (seega on täisehitusprotsent kaalutusotsusega määratud), teeme ettepaneku üldplaneeringus Riia kvartali suurimale lubatud täisehitusprotsendile mitte viidata (nõue eemaldada). Samuti, tulenevalt eeltoodust, palume eelnõust eemaldada Riia kvartali hoonestuse kõrgusliku liigendamise nõue, kuna see on kvartali hoonestuse lahendust arvestades eksitav.

6. Tuglase 19, Tartu

Vastavalt üldplaneeringu eelnõus sätestatud ehitustingimustele tuleb muuhulgas Tuglase 19 krundil leida lahendus sademevee immutamiseks. Samuti sätestab eelnõu krundi haljastuse osakaaluks (kõrg- ja madalhaljastus) vähemalt 10% krundi pindalast. Tulenevalt asjaolust, et Tuglase 19 krunt on hoonestatud ning parkimis- ja haljasalad välja ehitatud siis on üldplaneeringus sätestatud nõute täitmine (ka juhul, kui tulevikus muuta või täiendada krundi hoonestust osaliselt) äärmiselt küsitav. Lähtuvalt eeltoodust palume haljastuse minimaalse osakaalu ja sademevee immutamise nõudeid Tuglase 19 krundi suhtes mitte ette näha.

Lugupidamisega

Laur Laaneleht

Juhataja

/allkirjastatud digitaalselt/