



Kaur Laansalu
HML Project Management OÜ

Teie 12.06.2017
Meie 03.07.2017 nr 7-1/EPD-17-0262

**Riia 1 ehitusloa taotlus Tartu Kaubamaja
ümberehitamiseks ja laiendamiseks**

Esitasite päringu seoses Riia tn 1 ehitusloa taotluse (12.05.2017 asi nr 7-1/EPD-17-0262) menetlemise käigus ehitusprojektile tehtud märkustega. Väidate oma päringus, et ehitusprojektiga kavandatud Riia tn poolne juurdeehitus vastab detailplaneeringule ning palute selgitust, miks osakond sellega ei nõustu.

Riia tn 1 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 14.04.2016 otsusega nr 323 Riia tn 1 krundi detailplaneering. Detailplaneering on kehtestatud hoonele neljanda korruse pealeehitamiseks.

Kehtestamise otsuses on fikseeritud, et ehitusalune pindala hõlmab kogu olemasoleva hoone sammastel asuva väljaulatuva osa pindala. Põhijoonisel on kajastatud üheselt olemasolev sammastel asuv väljaulatuv hoone osa ja olemasolev hoone 0-korruse maapealse osa ja esimese korruse põhimaht. Sammaste aluse osa kinniehitamist planeering ette ei näe. Kiosk on näidatud olemasolevana, täiendavalt on võimaldatud varikatuste rajamine ja Turu tn poolse sissepääsu ümberehitamine. Seda kajastab ka põhijoonisel esitatud lõige.

Planeeringu koostamise käigus on linnavalitsus korduvalt juhtinud tähelepanu vajadusele tagada hoone põhimahu ja Riia tänav T1 vahelisel alal vaba ja katkematu jalakäijate liikumine.

Riia tn 1 krundi esindajate, arhitektide ja linnavalitsuse kohtumisel 10.06.2014 leidis linnavalitsus, et planeering algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi olemasolevale kaubanduskeskusele korruse peale ehitamiseks, mitte ehitusaluse pindala suurendamiseks. Hoone laiendus peab jääma olemasoleva ehitusaluse pinna sisse, seega esimese korruse laiendamine pole lubatud.

Ka Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-le 02.04.2015 saadetud kirjas nr 9-3.2/DP-12-030 on esitatud mh planeeringus korrigeerimist vajav p4: "Planeeringuga kavandatava kioski / ühekorruselise teeninduspinna pindala jätta samaks olemasoleva R-kioski pindalaga (ca 25 m2) ning planeeringus sätestada, et selle funktsioon peab olema seotud ühistranspordi kasutajate teenindamisega."

Lisaks eelnevale esitles Tartu Kaubamaja omapoolselt planeeringu menetluskäiku Tartu volikogu arengu- ja planeerimiskomisjonis 18. juuni, 2014.a, kinnitades oma ettekandes slaidiga nr 7, et kui 15.01.14 eskiisiga oli kavandatud Riia tänavapoolsele küljele täiendav juurdeehitus, siis 18.06.14 eskiisilt on juurdeehitus eemaldatud ja linna poolne nõue sellega täidetud.

Osakond on seisukohal, et detailplaneeringu menetluse käigus väljatöötatud lahendus Riia tn 1 kinnistul on üheselt mõistetav ning ei sisalda tõlgendamise ruumi, mida esitatud kirjas on väidetud.

Osakond peab kahetsusväärseks, et Tartu Kaubamaja on asunud otsima juriidilist tõlgendusruumi planeeringus, saavutamaks ehitusõigust, mida pole ette nähtud.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Tõnis Arjus

Arhitektuuri ja ehituse osakonna juhataja - linnaarhitekt

Ivo-Sven Riet

736 1219 Ivo-Sven.Riet@raad.tartu.ee