



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.02.2019 nr 162

#### **Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 03.10.2017. a korraldusega nr 977 algatati Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneering ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi moodustada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide põhjal korterelamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste korterelamute rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Nordecon AS ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeringuala suurusega ca 22 000 m<sup>2</sup> asub Annelinna linnaosas. Mõisavahe tn 71 elamumaa ja Mõisavahe tn 71a üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid on hoonestamata.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist korterelamu maa-alaga. Planeerimise eesmärgiks on seatud terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatud elamugrupi arendamine. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ja mänguväljakute kavandamise vajadusega. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 3-5 korrust. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.

Detailplaneeringuala piirneb idaringtee trassiga, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine. Planeering on kooskõlastatud Keskkonnaameti poolt tingimusega, et enne planeeringu elluviimist on vajalik taimede ümberistutamine, vastavalt Keskkonnaameti 02.10.2018. a kirjas nr 7-9/18/11943-4 toodud juhistele. Ehitustöödel tuleb jääda planeeringuala piiridesse, et oleks välistatud planeeringualaga piirnevatel aladel asuvate kaitsealuste taimeliikide kasvukohtade kahjustamine.

Detailplaneeringuga on ala jagatud ehitusetappide järgi kolmeks korterelamumaa krundiks. Ehitusõigus on määratud kuni kaheksa korterelamu ja nelja abihoone rajamiseks. Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind on Pos 1 - 1072 m<sup>2</sup>, Pos 2 - 2144 m<sup>2</sup>, Pos 3 - 1072 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 55.00 m. Planeeringuga on sätestatud, et kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks. Korterite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus korteri kohta peab olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda või vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus. Mootorsõidukite ning jalgrataste parkimine tuleb lahendada korterelamumaa kruntidel vastavalt kehtivale standardile (EVS 843:2016 „Linnatänavad“).

Planeeringuga on sätestatud, et hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt koos mänguväljakute kavandamisega. Planeeringukohaselt tuleb alale rajada 3 m laiune avalikult kasutatav jalgratta- ja jalgtee, luues selliselt eeldused Lammi tänava ja Idaringtee äärsete kergliiklusteede ühendamiseks. Sätestatud on, et elamukruntide kõvakattega ala pindala kokku ei tohi olla suurem kui kruntide haljastatav osa, keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.

Juurdepääs planeeringualale on lahendatud Mõisavahe tänavalt, selleks on Mõisavahe tn 69 krundist eraldatud tee ja tänava maa laiendamiseks vajalik krunt Pos 4. Planeeritud on nii olemasolevatele kui ka planeeritavatele korterelamumaa kruntidele uus juurdepääsutänav, mille servas on 3,5 m laiune jalgratta- ja jalgtee ala. Nimetatud tänava väljaehitamine on planeeringu realiseerimise eelduseks ja arendaja kohustus.

Endise juurdepääsutee asukohta on olemasolevate korterelamute (Mõisavahe tn 65, Mõisavahe tn 66, Mõisavahe tn 67) tarbeks antud võimalus ja võimalik planeeringuline lahendus parkimisala korrastamiseks ja laiendamiseks vastavalt kehtivale standardile.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine planeeringus näidatud ulatuses. Tartu linn ei võta kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks kokkuleppe sõlmimine on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks 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, planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 04.-18.03.2019. a ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas

linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder

linnasekretär