



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.01.2020 nr 57

#### **Puistee tn 85 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Tartu Linnavalitsuse 6. novembri 2018. a korraldusega nr 1251 algatati Puistee tn 85 krundi detailplaneering ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Planeeringu koostaja on Hendrikson & Ko OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 3000 m<sup>2</sup> asub Ülejõe linnaosas. Ala on hoonestamata, naabruses asuvad üksikelamud, korterelamud ja ärihooned, sealhulgas asub Puistee tn 77, 79 ja 81 kruntidel Tartu linnas unikaalne kolmekorruseliste stalinistlikus stiilis hoonete kompleks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Puistee tn 85 krundi kasutamise juhtotstarve korterelamu maa. Maa-ala kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Korteri arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile lastemänguväljak.

Arvestades kesklinna lähedust, seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk-järgulise asendamise uutega. Hoonete korruselisus on kuni 3. Ehitusõiguse määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestusstruktuuri. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, suurim lubatud kõrgus on 1,2-1,5 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad või tõkkepuud. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

Puistee tn 85 krundi detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kuni kolme korterelamu rajamiseks. Krundile kavandatud hoonete suurim lubatud ehitisealne pind kokku on maa-peal 800 m<sup>2</sup>, maa-all 1200 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 54.5 - 59.7 m ja absoluutsügavus 40.5 m. Täpsustavalt on sätestatud, et hoonestuse kõige kõrgem maht on lubatud ette näha ainult Puistee tn 81 krundi poolses küljes. Vältimaks suure monotoonse hoone teket, tuleb hoonete arvu vähendamisel arvestada, et ühe hoone ehitisealne pind ei tohi ületada 300 m<sup>2</sup>. Hoonete arhitektuur peab olema linnaruumi sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat keskkonda arvestav. Projekteerimisel tuleb ette näha mugavas kohas panipaigad lapsevankri, ratta jms hoiustamiseks.

Juurdepääs krundile on planeeritud Puistee tänavalt. Krundisisene liikluskorraldus ja juurdepääsuteed nii sõidukitele kui jalakäijatele tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse paiknemisest. Normikohane sõidukite juurdepääs ja parkimine (sh jalgrattaparklad) tuleb lahendada vastavalt standardile EVS 843:2016.

Planeeringuala maapinna kõrgused erinevad ligikaudu kümne meetri ulatuses, moodustades nõlva kaldega põhjast lõunasse. Varasemate ehitusgeoloogiliste uuringute järgi on krundi ülemises osas liivakivist aluspinnas, mis on kaetud saviliiv moreeni ja liivaga. Nõlva alumises osas võib olla nii moreeni, liiva kui ka segiaetud ja muda sisaldavat pinnast. Ehitiste projekteerimiseks tuleb teha vähemalt kuus-seitse puurauku. Kaks uuringupunkti tuleb teha üles nõlvadele, üks krundi loodenõlvale ja teine kirdenõlvale. Ehitusalale peab tegema vähemalt neli puurauku. Samuti tuleb teha kirdenõlva uuringuks vähemalt üks puurauk, projekteeritava juurdepääsutee alla. Ehitustegevuses kasutatavad tehnoloogilised lahendused peavad tagama nõlva stabiilsuse (nt tugimüür vm lahendus mis tuleb anda projekti koostamisel), et ei kahjustataks ümbritsevaid hooneid, sh võimaliku ehituse ajal tekkiva vibratsiooni käigus. Keelatud on rammvaiade kasutamine.

Krundil kasvav haljastus on lubatud likvideerida. Alale tuleb rajada haljastus hoonestusest, juurdepääsu- ja kõnniteedest ning parkimisaladest vabadele aladele. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi pinnast peab olema kõrghaljastatud. Haljastus- ja kujunduslahendus tuleb anda ehitusprojekti mahus. Haljasalad tuleb rajada koos hoonete rajamisega.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 teavitati isikuid võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust. Arvamusi esitasid naaberkrundi Jaama tn 36 // 38 krundi omanikud, kes on seisukohal, et Puiestee tn 85 krundile tuleb ette näha servituut Jaama tänavalt Jaama tn 36 // 38 krundile juurde pääsuks.

Linn edastas arvamuse planeeringust huvitatud isikule, Puiestee tn 85 krundi omanik soovitud servituudi määramisest huvitatud ei ole.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lg-le 1 on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Jaama tn 36 // 38 krundil on olemas juurdepääs Jaama tänavalt, mistõttu planeeringu koostamise käigus täiendava juurdepääsutee asukoha määramiseks vajadus puudub. Täiendava juurdepääsu kasutamise, sh servituudi kokkuleppe seadmise osas saavad kaks kinnisasja omanikku kokku leppida ka ilma seda planeeringus kajastamata, kahe omaniku omavahelise kokkuleppe alusel.

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 järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Puiestee tn 85 krundi detailplaneering vastavalt lisadele.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 10. - 25. veebruar 2020 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes