



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.03.2020 nr 297

Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringu kehtestamine

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

Planeeringuala suurusega ligikaudu 3000 m² asub Ülejõe linnaosas. Ala on hoonestamata, naabruses asuvad üksikelamud, korterelamud ja ärihooned, sealhulgas asub Puiestee tn 77, 79 ja 81 kruntidel Tartu linnas unikaalne kolmekorruseliste stalinistlikus stiilis hoonete kompleks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Puiestee 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 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², 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, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak.

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 miljöösse, 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.

Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kuni kolme korterelamu rajamiseks. Krundile kavandatud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on maa-peal 800 m², maa-all 1200 m². Vältimaks suure monotoonse hoone teket, on määratud, et ühe hoone ehitisealune pind ei tohi ületada 300 m². 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 rajada ainult Puiestee tn 81 krundi poolses küljes. 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 Puiestee 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 rammvaidade 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.

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavalitsuse 21. jaanuari 2020. a korraldusega nr 57. Avalik väljapanek toimus 10.–25. veebruar 2020. Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Puiestee tn 85 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär