



Riigihalduse minister  
Rahandusministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10129 TALLINN

05.06.2019 nr 9-3.2/DP-14-039

**Tartu linnas Pallase pst 2 krundi  
detailplaneeringu esitamine järelevalve  
teostamiseks**

Lugupeetud riigihalduse minister

Tartu Linnavalitsuse 10. märtsi 2015. a korraldusega nr 257 algatati Pallase pst 2 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile teenindushoonete ehitamise võimalust. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Autounion ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Pallase pst 2 krunt pindalaga 7578 m<sup>2</sup> asub Ihaste linnaosas ja on hoonestamata. Naabruses asuvad üksikelamud, üldmaa (roheala), ärimaa (Pallase pst 1) ja tootmismaa (Nõlvaku tn 18).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Pallase pst 2 krunt alal, mille juhtfunktsiooniks on määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala. Ala on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindava kaubandus- ja teenindusettevõtte ehitamiseks. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast. Korruselisus kuni 2 korrust. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Kaubandus- ja teenindushoonete krunte piiretega üldjuhul ei piirata v.a majandussuunitlusega krundi osad. Keelatud on plankaiad.

Pallase pst 2 krundi detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus krundile kuni kahe hoone rajamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning büroohoone maa. Suurim lubatud ehitisealune pind on 2270 m<sup>2</sup>, absoluutkõrgus 46.00 m (E. Wiiralti tn poolisel hoonel 42.20). Hoonestusala määramisel on arvestatud, et kavandatavad äri- ja teenindushooned paikneksid eemal lähimatest üksikelamutest ning asuksid põhimahuga E. Wiiralti, Nõlvaku ja Lammi tänavate pool. Hoonestusala ja krundipiiri vahele on ette nähtud haljastus. Kõrghaljastusega tuleb katta 10% krundi pindalast.

Sõidukite juurdepääs on planeeritud E. Wiiralti tänavalt, jalakäijate juurdepääsud ka Nõlvaku ja Lammi tänavatelt ning Pallase puisteelt. Detailplaneeringus on kajastatud Lammi tn ja Pallase pst kergliiklustee lahendus vastavalt OÜ Landverk tööle nr T-16-39. Nimetatud kergliiklustee ehitamist on Tartu linna tellimusel alustatud 2018. a.

Parkimine tuleb lahendada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parklate projekteerimisel tuleb parklad liigendada kõrghaljastusega.

Tartu Linnavalitsuse 5. veebruari 2019. a korraldusega nr 128 suunati detailplaneering avalikule väljapanekule, mis toimus 4.-18. märtsil 2019. a. Arvamused esitati naaberkinnistute omanike poolt ning käsitlesid planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbeid ja kavandatava hoone kõrgust.

Linn võttis laekunud ettepanekute ja vastuväidete osas seisukohad 16. aprilli 2019. a korraldusega nr 411. Planeeringut täiendati ruumilise valguse ja varju analüüsiga. Detailplaneeringu avalik arutelu linnavalitsuse seisukohtade tutvustamiseks toimus 29. aprillil 2019. a. Arvamuste esitajad arutelul ei osalenud, kuid kinnitasid, et jäävad oma esitatud arvamuste juurde. Tartu Linnavalitsuse 28. mai 2019. a korraldusega nr 562 otsustati lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited ning esitada planeering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta valdkonna eest vastutavale riigihalduse ministrile järelevalve teostamiseks.

Planeerimisseaduse kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringu koostamisel avalike huvid ja väärtuste ning huvitatud isikute huvid tasakaalustatud arvestamise. Linnal tuleb planeeringumenetluses osapoolte huvid kaalumisel arvestada nii avalikku huvi kui huvitatud isikute õigusi ja huve. Isiku õigus ehitada ei või olla avaliku võimu poolt riivatud enam, kui seda nõuavad ilmselt domineerivad legitiimsed avalikud ja kolmandate isikute huvid. Antud juhul on planeerimismenetluses püütud leida tasakaal avalike huvid ja väärtuse ning isikute erahuvid vahel ning leitud on optimaalne lahendus.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja planeerimisseaduse § 23 kohaselt esitame detailplaneeringu koos teabega arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta Teile järelevalve teostamiseks.

Edastame detailplaneeringu koos lisadega Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna Tartu talitusele. Digitaalsel kujul on planeeringu materjalid leitavad:  
<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-14-039>.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Reno Laidre  
abilinnapea

Liis Randmets  
736 1253 Liis.Randmets@raad.tartu.ee