



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.10.2015 nr 1143

#### **Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine**

Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013. a otsusega nr 497 algatati Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda planeeringualal elamukruntide moodustamise võimalusi, määrata ehitusõigused ja lahendada liikluskorraldus. Algamata jäeti Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringust huvitatud isik on MP Vara OÜ ja planeeringu koostaja Ruumi Grupp OÜ. Planeeringu tellija on Tartu linn.

Planeeringuala suurusega 3,3 hektarit asub Jaamamõisa linnaosas. Planeeringuala ümbritsevad väikeelamud ning väikesemahulised korterelamud. Planeeringuala kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse 24. märtsi 2005. a korraldusega nr 427 kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneering, millega on määratud ehitusõigus 5 üksikelamule, 1 ridaelamule ja 2 tootmishoonele. Planeeringualaga piirneval alal on algatamisel Jaamamõisa linnaosa detailplaneering eesmärgiga kaaluda piirkonda kortermajade ehitamise võimaldamist.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt alal, mille juhtfunktsioon on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa, osaliselt väikeelamute maa. Linna üldplaneeringu koostamise ajal kuulus Rõõmu tee 10 krunt Eesti Maaülikoolile. Täna on krunt eraõigusliku isiku omandis, omanik soovib alale planeerida elamud. Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud ning kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud elamumaad. Sellest tulenevalt on otstarbekas moodustada planeeringuala sisest tootmistaast samuti elamukrundid, et moodustuks ühtne elamupiirkond.

Kokku on kavandatud 28 krunti - 1 korterelamu krunt, 24 ühepereelamu krunti ja 3 transpordimaa krunti. Planeeritud tänavad on ühendatud Oksa tänava ja Rõõmu teega, põhja- ja lääneosas Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna varemplaneeritud tänavakoridoridega.

Planeeritavate üksikelamu kruntide suurim lubatud ehitisealune pindala on 200 m<sup>2</sup>, kavandatud üksikelamute absoluutkõrgus jääb vahemikku 59,0 - 60,5 m (sõltub maapinna absoluutkõrgusest). Korterelamu krundi suurim lubatud ehitisealune pindala on 350 m<sup>2</sup> ja hoone suurim lubatud absoluutkõrgus 61,5 m.

Planeeritud kruntidel peab haljasala moodustama vähemalt 40% ja kõrghaljastus 10% krundi pindalast

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“.

Planeeringuala põhjapoolne osa on liigniiske ning seda läbib kraav, mis võtab vastu nii ida- kui ka põhjapoolsetelt aladelt pealevalguva sademevee ning juhib edasi läänesuunda, Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna hoonestamata maa-alale. Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala planeeringuala puhul on tegemist väikese osaga kogu valgalast ning liigniiskuse ja sademevee ärajuhtimisega seotud probleemid puudutavad kogu piirkonda laiemalt. Maakasutuse optimeerimiseks ning korrapärase krundistruktuuri planeerimiseks on olemasolev kraav planeeritud tõsta ümber planeeringuala põhjapiirile.

Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee laiendamine, mis võimaldab rajada nõuetekohase tänavakoridori sõidutee, kergliiklustee ja puude alleega.

Planeeringuala lähialal saadud informatsiooni kohaselt kasvavad Rõõmu tee äärses kraavis ja selle kaldal III kategooria kaitsealused käpalised. Keskkonnaregistri andmetel ei ole antud maa-ala kaitsealuse liigi leiukohana registreeritud. Keskkonnaamet on märkinud, et taimede leviku ulatuse määramiseks tuleb 2016. aasta uuel vegetatsiooniperioodil viia läbi kaitsealuste taimede kaardistamine, mille järgselt on võimalik langetada otsus edasise tegevuse suhtes. Taimede ümberasustamise võimalikkus kui üks edasistest võimalikest tegevustest, selgub taimede levikuala suuruse määramise järgselt. Kaitsealuste taimede ümberasustamine toimub õigusaktidega ettenähtud korras.

Juhul, kui taimede leviku kaardistamisel selgub, et kaitsealuste taimede levikuala on suurem ja ulatub kaugemale kui Rõõmu tee 10 planeeringuala, võib tulenevalt looduskaitseadusest tulla alternatiivse lahendusena kõne alla ka kasvukoha osaline likvideerimine ehitustööde käigus.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 16 lg 3, Tartu linna ehitusmääruse § 10 lg 5 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kiita heaks Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahendus.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu.
3. Määrata arutelu ajaks 17. novembril 2015. a kell 15.00 ja kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamise ruum Raekoja plats 3 III korrus.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu aja ja asukoha kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu koduleheküljel vähemalt nädal aega enne arutelu toimumist.
5. Korraldus jõustub 28. oktoobril 2015. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär