

LINNAVALITSUSE EELNÕU

Eelnõu saadetakse peale kooskõlastusringi huvitatud isikule tutvumiseks.

Waram OÜ on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse Sepalaane kinnistule eesmärgiga jagada ala kruntideks ning määrata ehitusõigus ärihoonete (bürood, kaubandus, väikeettevõtlus ja laod) ja elamute (kaksik- ja ridaelamud) kavandamiseks. Juurdepääsuks soovitakse rajada läbi olemasoleva kõrghaljastuse Tallinn-Tartu maanteega paralleelselt kulgev tee, mis suundub Tiksoja teele. Ärihooned soovitakse rajada kuni 10 m kõrged ja 3-korruselised, elamud kuni 8 m kõrgused ja 2-korruselised.

Sepalaane kinnistu pindalaga 4,7 ha asub Tähtvere külas. Kinnistu on hoonestamata. 2015-2016. aastal on krundil läbi viidud lageraie, kinnistu põhjaosas on säilitatud kõrghaljastuse grupid. Juurdepääs kinnistutele toimub mööda Tiksoja teed (Teeregistris Pilpaküla tee), mis on üsna kitsas kõvakatteta tee ja on määratud õuealaks. Kinnistul asub Elering AS-ile kuuluv elektriõhuliin 220-330 kV (kõrgepingeliin), mille kaitsevöönd on 40 m, ning kõrgepingeliini disainmast nimega Sookurg.

Maaüksuse kõrval asuvad AS Tartu Veevärgile kuuluvad Tiksoja puurkaev, millel on 50 m laiune sanitaarkaitsevöönd, mis ulatub Sepalaane maaüksusele, ja Tiksoja puhasti.

Ala piirneb Tartu-Tiksoja tee nr 40 ja Tiksoja teega ning elamumaadega. Tiksoja elamute grupis on enamuse ridaelamud, lisaks kaks üksikelamut.

Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Üldplaneeringu tingimused

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Sepalaane maaüksus Tiksoja kompaktses asustuse arengualas mis on kompaktses ruumilahendusega, turvaline, kogukondlikke väärtusi kandev valdavalt hoonestatud elukeskkonna loomiseks piiritletud ala. Ala planeeringut iseloomustavad tihedalt korrapärane hoonestusstruktuur, ühtne tänavavõrk, integreeritud tehovarustus, kohaliku tähtsusega teenindusasutuste ning avalike haljasalade ja rajatiste (näiteks sorteeritud jäätmete kogumispunktid, mänguväljakud) olemasolu.

Planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioonid on ettevõtluse maa-ala, väikeelamu maa-ala, mets ning tee ja tänav maa-ala. Täpsemad ehitustingimused on määratud arhitektuuriliste üksuste kaupa. Väikeelamute maa-ala asub arhitektuurilises üksuses TÄH5, kus säilib asumi senine keskkond, mida iseloomustavad kõrghaljastuse keskel asuvad madalad majad. Ala planeerimisel tuleb järgida väljakujunenud vabaplaneeringulist hoonestusstruktuuri koos väljakujunenud hoonete vahelise kaugusega. Hoonete maksimaalne korruselisus on kaks, krundi täisehitusprotsent 15%. Kruntide jagamisel tuleb tagada juurdepääsud, haljastus- ja parkimisnõuete täitmine. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Puude hukkamisel tuleb teha asendusistutused kohalike liikidega. Haljastatud ala peab olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%.

Ettevõtluse maa-ala asub asumis TÄH6, kus maa-alad on reserveeritud eelkõige maanteed lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate, kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Lubatud on ka büroohooned. Uushoonestamise eelduseks on hooneid teenindava tänavavõrgu väljaehitamine. Hoonestus peab olema mahuliselt ja arhitektuurselt liigendatud, kasutada esinduslikke materjale. Hoonete maksimaalne korruselisus on 2-3, krundi täisehitus 30%. Kohustuslik on järgida ehitusjoont.

Parkimine tuleb liigendada haljastusega põhimõttel, kus üks 10 parkimiskoha kohta tuleb kavandada vähemalt üks haljassaarega puu. Puid võib koondada ka tänava äärde.

Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse vähim osakaal krundi pinnast olema vähemalt 10%. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindustevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisiselele haljasaladele puhkeala rajamist.

Tiksoja tee on olemasolev kõrvaltänav, mis on mittekeskne, elamuala tänav (juurdepääs). Kõrvaltänaval on oluline sotsiaalne roll, ta on tihti planeerimisühiku ainus avalik koht, kus tipptunnil mootorsõidukite liikluskorraldus peaks soovitatavalt jääma alla 100 a/h.

Detailplaneeringu koostamise tingimused

Planeeringu algatamisel ja koostamisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringuga, sh antud kinnistule määratud krundi kasutamise juhtotstarvetega ega saa arvestada algatamise taotluse juurde lisatud eskiisjoonisel kujutatud juhtotstarvete osakaaluga krundil.

Dendroloogia

Detailplaneeringute koostamisel tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Kuna alal kasvab eriomelise kõrghaljastuse, on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus hinnata olemasoleva haljastuse väärtust. Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompaktsel haljastusel säilitamist uue haljastuse rajamisele.

Arhitektuurivõistluse korraldamine

Üldplaneeringuga on Sepalaane maaüksusele määratud arhitektuuri- või planeeringuvõistluse korraldamise kaalumise vajadus, kuna antud ettevõtluse maa-alad asuvad nähtaval asukohal Tallinn-Tartu maantee ääres.

Linn on seisukohal, et kuna võimalik hoonestusstruktuur ja kasutus täpsustub detailplaneeringu koostamise käigus, tuleb arhitektuurivõistluse vajadust täiendavalt kaaluda planeerimise protsessi käigus, kui on võimalik täpsemalt hinnata hoonete ruumilist mõju ja paiknemist.

Tehnovõrgud

Sepalaane maaüksus asub perspektiivse ühisveevärgi- ja kanalisatsioonialas, mistõttu tuleb detailplaneeringu koostamise käigus leida vajalikud lahendused. Selleks teha tehnovõrgu valdajatega koostööd ning küsida tehnilised tingimused planeeringu koostamiseks. Sademevee osas tuleb esimese võimalusena leida võimalused selle käitlemiseks krundil. Juhul, kui geoloogia võimaldab, võib sademevee suunata eesvooludesse.

Maaparandussüsteem

Vastavalt Põllumajandus- ja Toiduameti 03.04.2023 kirjale nr 6.2-2/1573 paikneb Sepalaane maaüksus osaliselt maaparandussüsteemi ehitise Tiksoja (ÜP-63) (maaparandussüsteemi/ehitise kood 2102360010540/008) maa-alal. Kuna Sepalaane maaüksusel puuduvad maaparandusrajatised, mille toimimine mõjutaks naabermaaüksustel asuva maaparandussüsteemi toimimist, ei sea Põllumajandus- ja Toiduamet kohustuseks olemasolevaid kraave Sepalaane maaüksusel säilitada.

Liikluskorraldus

Planeeringu lahendus tuleb siduda kontaktalas paikneva riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5 178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojektiga (Roadplan OÜ, töö nr 20085-2). Vastavalt Transpordiameti 13.04.2023 kirjale nr 7.2-2/23/6451-2 tuleb juurdepääs riigiteele tagada Tiksoja tee olemasolevast ristumiskohast. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida. Eeldatavast liikluskoosseisust lähtuvalt on Transpordiameti hinnangul vajalik Tiksoja teed laiendada ja sellega seonduvalt ehitada ümber riigitee ristumiskoht. Eelnevat arvestades tuleb planeeringu koostamisel teha koostööd Transpordiametiga.

Planeeringuga tuleb tagada turvalised liikumisvõimalused kõikidele liiklejagruppidele, ala tuleb ühendada tõmbepunktidega ning tagada juurdepääs bussipeatustele. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks soovitame kaasata planeeringu koostamisse teedeinseneri kui eriteadmistega isiku. Detailplaneeringuga tuleb tagada juurdepääsud avalikule teele, sh peavad kõik uued moodustatavad krundid külgnema avaliku tänavaga. Juurdepääs kavandatavatele ärimaa kruntidele tuleb lahendada selliselt, et see ei halvendaks elamuala elukeskkonna kvaliteeti (asukoht, lahendus, haljastus).

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) ning maaparandussüsteemi väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Peale avalikult kasutatava transpordimaa moodustamist ning tee ja sellega seotud rajatiste väljaehitamist, tuleb see tasuta üle anda kohalikule omavalitsusele. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on [sõlmitud](#) enne detailplaneeringu algatamist.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik, lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja arvestades otsuses toodut.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Sepalaane maaüksuse detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ärihoonetele ja väikeelamutele ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tähtvere küla, Sepalaane maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", üldplaneeringut ning otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

3.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning kõrghaljastust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

3.2. Kruntide moodustamine lahendada planeeringuga.

3.3. Krundi ehitusõigus: krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna seoste analüüsi ja üldplaneeringu tingimustega.

3.4. Arhitektuurivõistluse vajadus selgitatakse välja planeeringu vastuvõtmise ajaks, kui on võimalik täpsemalt hinnata hoonete ruumilist mõju ja paiknemist.

3.5. Koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

3.5.1. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseseelt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

3.5.2. Juurdepääs kruntidele kavandada avalikult kasutatavalt teelt.

3.5.3. Jalgrataste parkimisvõimalused tuleb lahendada ilma- ja varguskindlalt selleks otstarbeks ettenähtud ruumis, s.t. mitte üldiste panipaikadena.

3.6. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks tuleb analüüsida olemasolevat kõrghaljastust, koostada dendroloogiline hinnang ning anda lahendus, mis säilitab väärtusliku haljastuse. Väikeelamumaal peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast, kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Ärimaal peab olema vähemalt 10% krundist kõrghaljastatud, parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega. Metsamaal säilitada elamute ja maantee vaheline kõrghaljastuse puhver.

3.7. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

3.8. Planeeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid.

4. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega, Põllumajandus- ja Toiduametiga ning Transpordiametiga.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Tähtvere küla, Sepalaane maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem

