

Detailplaneeringu algatamise taotlus ja kehtiv detailplaneering

Mõtuse Kodu OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga rajada Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntidele multifunktsionaalne ärilinnak Annelinna ja Tartu elanikkonna ning ettevõtluse teenindamiseks. Olemasolevad hooned soovitakse lammutada. Soovitatav ehitisealune pind on ligikaudu 6000 m². Juurdesõidud soovitakse lahendada Anne ja Lõhmuse tänavalt.

Huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamiseks kruntidele Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a. Alal kehtib Tartu Linnavalituse 12. novembri 2013 korraldusega nr 1146 kehtestatud [Anne tn 46, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneering](#). Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Eelnevast tulenevalt on planeeringualasse kaasatud ka krundid Anne tn 46 ja Anne tn 50.

Kehtiva detailplaneeringuga on antud võimalus rajada alale kuni kahekorruseline 4500 m² ehitisealuse pinnaga ärihoone. Planeeringuga on sätestatud, et uusehitise parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss, mille tingimused, žürii liikmed ja osalejad tuleb kooskõlastada arhitektuuriteenistusega. Linnavalitsus leidis planeeringu kehtestamisel, et arhitektuurikonkursi korraldamine on parima võimaliku lahenduse leidmiseks vajalik, kuna kavandatav hoone paikneb väikeelamute vahetus läheduses, on suure kasutajate arvuga ja avaldab suurt mõju sealsele keskkonnale.

Planeeringualale on kavandatud 60 parkimiskohta kohalike elanike parkimisvajaduste rahuldamiseks (tasuta ööpäevaringne parkimisala) ning selle kohta on Tartu linn ning Anne tn 46 ja Anne 48 kinnistu omanik sõlminud 01.07.2013 kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise lepingu (alus [Tartu Linnavalituse 18.06.2013 korraldus nr 653](#)). Lepinguosalised on kokku leppinud Anne tn 46 ja Anne tn 48 kinnistute koormamises tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks 60 parkimiskoha avaliku tasuta ööpäevaringse kasutuse tagamiseks. Isiklik kasutusõigus on kinnistusraamatusse sisse kantud 11.07.2013.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,8 ha asub Annelinnas Anne tänava ääres. Anne tn 46 krundil asub ehitisregistri andmetel ühekorruseline 172 m² ehitisealuse pinnaga bensiinijaam-kohvik, Anne tn 46a krundil ühekorruseline 815 m² ehitisealuse pinnaga kauplusehoone, Anne tn 48 krundil ühekorruseline 295 m² ehitisealuse pinnaga autopesula, Anne tn 48a krunt on hoonestamata, Anne tn 50 krundil asub ühekorruseline 30 m² ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt.

Juurdepääsud planeeringualale on Anne ja Lõhmuse tänavalt. Lõhmuse tänava ääres kasvab kaseallee.

Naabruses asuvad üksikelamud ning äri- ja tootmishooned: Anne tn 44 krundil kolmekorruseline 1670 m² ehitisealuse pinnaga Anne saun, Anne tn 44a krundil kolmekorruseline 1009 m² ehitisealuse pinnaga spordihoone, Sõpruse pst 4 // 4a krundil kolmekorruseline 999 m²

ehitisealuse pinnaga büroohoone (Maksu- ja Tolliameti Tartu teenindusbüroo) ja kahekorruseline laohoone, Sõpruse pst 2 krundil neljakorruseline 1237 m² ehitisealuse pinnaga büroohoone (Sangar AS administratiivhoone), neljakorruseline 2572 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone-ladu ja ühekorruseline 1002 m² ehitisealuse pinnaga laohoone. Lõhmuse tänava ääres asuvad kuni kahekorruselised üksikelamud, kaksikelamu, kauplus-üksikelamu ehitisealuse pinnaga 99 kuni 285 m².

Tartu linna üldplaneeringu tingimused

[Tartu linna üldplaneeringu](#) kohaselt asub detailplaneeringuala ärihoone maa-alal.

Maa-ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele.

Hoonete suurim lubatud korruselisus on kolm. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5 – 4 m. Hoonestusala asukoht, hoonete ehitisealune pind, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga.

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, on määratud üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda muu hulgas suuremate arenduste (enam kui kolm hoonet) puhul.

Olemasoleva kõrghaljastuse hindamiseks ja uue haljastuslahenduse määramiseks tuleb läbi viia dendroloogiline hindamine. Eelistada tuleb olemasoleva väärtusliku kompakitse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast olema vähemalt 10%. Nii küllastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb rajada krundisisestele haljasaladele puhkeala. Arvestada tuleb, et välialad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alapid.

Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms). Üldplaneeringuga seatakse esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine.

Parkimine tuleb üldjuhul tagada kooskõlas Standardiga EVS 843. Standardikohast parkimiskohtade normatiivi võib muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepäätavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi arvestades on võimalik normatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Avaparklad liigendatakse väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades

vähemalt üks puu 10 parkimiskoha kohta. Parklas luuakse ohutu ja mugav liikumisruum, sidudes parkla hoone sissepääsuga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele.

Parkimiskohtade vajaduse uuring

Tartu Linnavalitsuse 19.04.2022 protokollilise otsusega nr 24.1 otsustati võtta detailplaneeringute koostamisel EVS 843 parkimisnormi rakendamisel parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kasutusele kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtus (teenustase) vastavalt Tartu ligipääsetavuse uuringule arvestades järgnevaid põhimõtteid: 24.1.1. krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sealhulgas piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase); 24.1.3 rakenduses väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetsel krundil vastav väärtus kujunenud.

Vastavalt Tartu parkimiskohtade vajaduse uuringule, võib parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 52%. Parkimiskohtade täpne arv sõltub hoonete arhitektuursest ja funktsionaalsest lahendusest.

Algamisel planeeringu koostamisele esitatavad tingimused

Planeeringu koostamisele asudes ja harjumuspärase keskkonna muutmisel tuleb leida piirkonda väärtustav lahendus, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms, muu hulgas tuleb luua sidus lahendus ümbritsevaga, tagada ohutud, mugavad ja sujuvad liikumised kõigile võimalikele kasutajatele, eelistades jalakäijate mugavust.

Hoonestusalade määramise jm taristu lahendamise eelselt on vajalik koostada olemasolevate väärtuslike puude säilitamise tagamiseks dendroloogiline hinnang koos juurestiku kaitseala määramisega.

Kavandatava multifunktsionaalse ärilinnaku rajamisel on tegemist suure arendusega, mille mõju on linnaosa-ülene. Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuursest parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, tuleb parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed tuleb määrata koostöös linnaarhitektiga.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada Tartu linna kasuks seatud isikliku kasutusõigusega (60 parkimiskoha avaliku kasutuse tagamine, nt ristkasutus vm lahendus). Ala teenindavate tee- ja tänavamaade osas tuleb anda hinnang olemasolevale olukorrale ja lisanduva liikluse mõjule ning vajadusel määrata leevendavad meetmed, planeerida lahendus ja sätestada rajatiste väljaehitamise kohustus planeeritava teenindamiseks vajalikus mahus.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademeveekanaliseerimise (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Planeeringu realiseerimisega võib kaasneda vajadus ehitada välja eelnimetatud rajatise. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Vastav kokkulepe on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse infrastruktuuri sh kaubanduskeskuse või muu samalaadse projekti arendamist. Eelhinnangu koostamisel tuleb lähtuda KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Algatamise eelselt koostatud KSH eelhinnangu alusel (koostaja Lemma OÜ) ei peeta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist detailplaneeringule vajalikuks, kuna kavandatav tegevus ei põhjusta olulist ebasoodsat mõju ega saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist. Eelhinnangu kokkuvõttes on välja toodud, et maa-aluste parklate rajamiseks tuleb projekteerimisel täpsustada ala hüdrogeoloogilisi tingimusi. Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on leevendavate meetmete rakendamine ja funktsionaalsete katuse- ja parklapindade (päikesepaneelid, haljaskatused vms) eelistamine. Kuna planeeringualal paikneb tankla, tuleb kemikaaliseadusest lähtuvalt planeeringu koostamisel teha koostööd Päästeametiga, selgitada eriti ohtliku ja väga ohtliku ala ulatus ning arvestada nendega hoonete kavandamisel, lähtudes Päästeameti riskimaatriksist.

Linn on küsinud vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 detailplaneeringu algatamise eelnõu ja KSH eelhinnangu osas Keskkonnaameti seisukohta. Keskkonnaamet on 13.12.2022 kirjas nr 6-5/22/22526-2 vastanud, et nõustub seisukohaga, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning 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 Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ärihoonete rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimine) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades riigihalduse ministri 17.10.2019 määrust nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala ja planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses (sh naaberalal kasvavat kõrghaljastust) ning planeeritava ala naabruses asuvaid hooned ja kasvavat kõrghaljastust, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Alal asuvast ohtlikust ettevõttest lähtuvalt tuleb analüüsida selle tegevusest tulenevaid riske, selgitada eriti ohtliku ja väga ohtliku ala ulatus, arvestada analüüsiga hoonete kavandamisel ja sätestada vajadusel vastavad ehitustingimused ja riske maandavad lisameetmed.

4.3. Planeeringu mahus tuleb läbi viia dendroloogiline hindamine, arvestades puittaimede inventeerimise meetodikat ja selgitades välja puittaimestiku haljastuslik väärtus (kompleks tervisest, dekoratiivsusest, kasvukohta sobivusest, liigilisest väärtusest jne).

4.4. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.4.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, majutushoone maa, kultuuri- ja spordiasutuse maa;

4.4.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonnaga ja mõjuala analüüsi tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil;

4.5. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.6. Planeeringus tuleb sätestada, et tagamaks arhitektuurselt parim võimalik lahendus, tuleb detailplaneeringu elluviimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed tuleb määrata koostöös linnaarhitektiga.

4.7. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb:

4.7.1. Eelistada olemasoleva väärtusliku haljastuse säilitamist;

4.7.2. Arvestada, et kõrghaljastatud ala peab moodustama vähemalt 10% ärihoone krundi pindalast;

4.7.3. Krundisisesed väli- ja haljasalad peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama nii külastajate kui ka töötajate lühipuhkust (istumisvõimalused);

4.7.4. Parklad tuleb liigendada haljastusega;

4.7.5. Haljastuslahendus peab arvestama standardikohaseid nõudeid kasvutingimuste tagamiseks. Joonisel tuleb näidata säilitatavad puud koos juurestiku kaitsealaga, võimalikud haljastatavad ja kõrghaljastatavad alad.

4.8. Liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb:

4.8.1. Arvestada Tartu linna kasuks seatud isikliku kasutusõigusega (60 parkimiskoha avalik kasutus).

4.8.2. Analüüsida planeeringuala ja selle mõjuala erinevate liikumisviiside teket ja jaotumist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust ning tuginedes Tartu linna energia- ja kliimakavas *Tartu energia 2030* toodud modaaljaotuse eesmärkidele.

4.8.3. Lahendus peab kõrgeima prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse (pöörates erilist tähelepanu laste vajadustele), liikumismugavuse ja lühimad teekonnad. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.8.4. Jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikumisviiside analüüsi tulemusi ja parkimiskohtade vajaduse uuringut arvestades on võimalik normatiivist väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine, esitades vastavad kaalutlused.

4.9. Keskkonnatingimuste määramisel tuleb:

4.9.1. Näha ette meetmed ja tingimused keskkonna kliimamuutustega kohanemiseks;

4.9.1. Jäätmete liigiti kogumiseks näha ette piisav ruum krundil, kavandada ka avalikkusele suunatud pakendite kogumispunkti asukoht;

4.9.2. Sätestada, et hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada võimalikult vaikne keskkond ja et müratase ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. määrusega nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kehtestatud piirväärtusi;

4.9.3. Valgustuse kavandamisel tagada, et naabruses asuvatel elamualadel ei tekiks valgusest täiendavaid häiringuid.

4.10. Planeeringu koostamisel tuleb käsitleda planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid (ei saa tugineda vaid KSH eelhindangule).

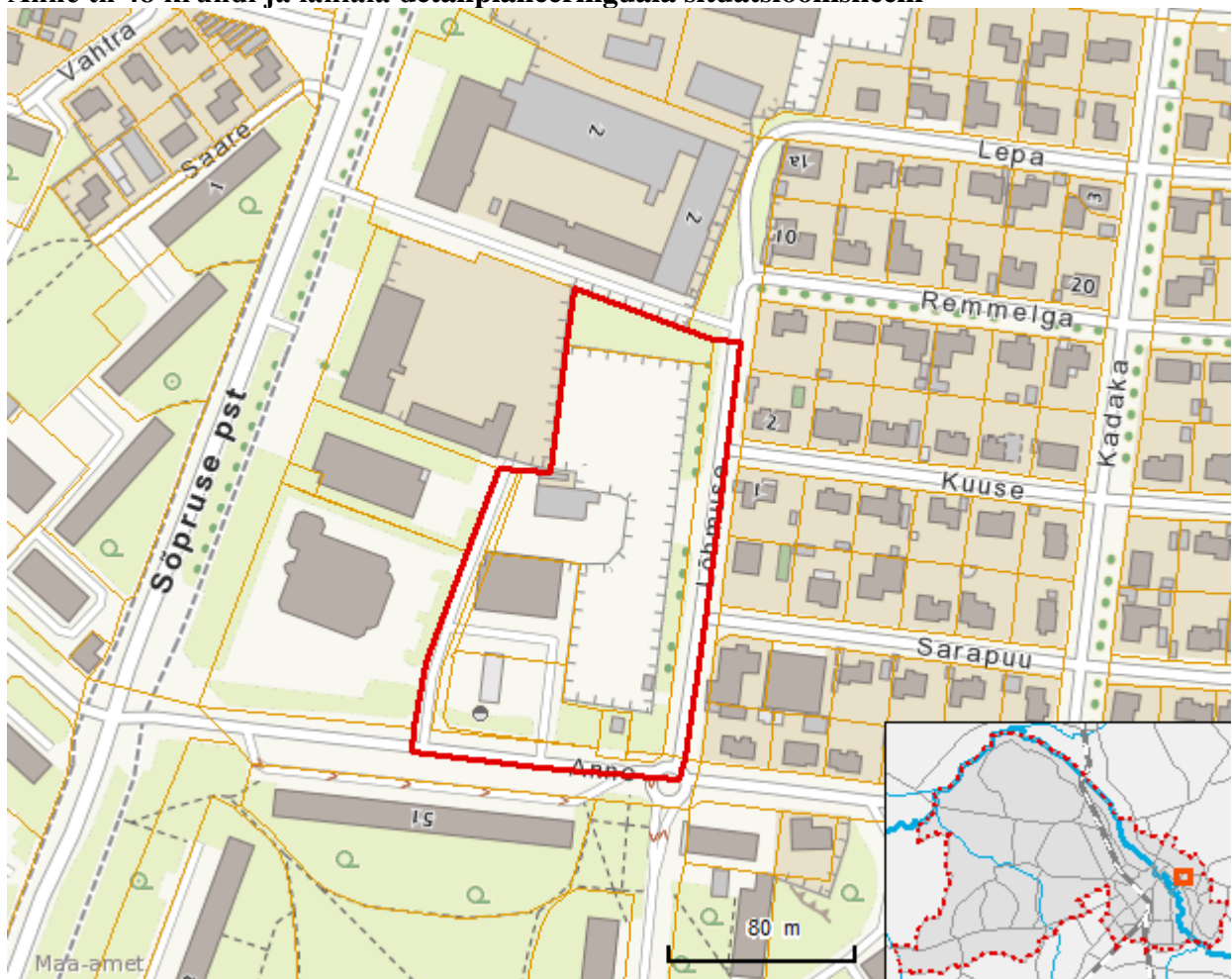
4.11. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

6. Mitte algatada Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Anne tn 48 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir