



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

03.10.2017 nr 977

Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Nordecon AS on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga moodustada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide põhjal korterelamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste korterelamute rajamiseks. Kokku soovitakse kavandada *ca* kakssada seitsekümmend korterit.

Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide detailplaneeringu ala suurus on *ca* 22 000 m². Planeeritav ala asub Annelinna linnaosas, piirnedes põhjast Mõisavahe tn 69 üldkasutatava maa krundiga, idast Mõisavahe tänav T81, Ringtee tänav T115 transpordimaa kruntidega, lõunast Lammi tn 10 ning läänest Mõisavahe tänav T65 transpordimaa ja Lammi tn 6 ühiskondlike ehitiste maa krundiga.

Käesoleval ajal on Mõisavahe tn 71 korruselamumaa ja Mõisavahe tn 71a üldkasutatava maa sihtotstarbega, maaalad on hoonestamata.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist korterelamu maa-alaga. Planeeringuga on väiksemate funktsionaalterritoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Planeeritav ala asub asustusüksusel TA2, kus kehtivad maa kasutamise järgmised täpsustatud tingimused: Planeerimise eesmärgiks on seatud terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatud elamugrupi arendamine. Kruntidel kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ja mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades. Ala tuleb lahendada terviklikult, hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 3-5 korrust. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on piirete ja tõkkepuude kavandamine ning paigaldamine.

Ala piirneb idaringtee trassiga, millest tuleneb täiendav müra ning saastekoormus kavandatavatele elamukruntidele. Eesti Looduskaitse Infosüsteemis (EELIS) on alal registreeritud II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemine.

Sõidukitega juurdepääs tuleb planeerida Mõisavahe tänav T65 transpordimaa krundilt (mis on haaratud detailplaneeringuala sisse) kuni Mõisavahe tänav T53 tänavamaani. Planeeringu realiseerimise eelduseks on avalikult kasutatava tänavamaa väljaehitamine planeeringu ala ulatuses. Tartu linn ei võta kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Eelnimetatud rajatiste väljaehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus. Tartu linna ja Nordecon ASi vahel on sõlmitud eelnimetatud rajatiste väljaehitamiseks kokkulepe.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 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. Algatada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi moodustada Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide põhjal korterelamumaa krundid ja määrata ehitusõigus kuni viie korruseliste korterelamute rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada järgnevaid lähteseisukohti arvestades:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.

4.2. Maa-ala kruntimine näha ette planeeringuga.

4.3. Määrata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt: :

4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, tee- ja tänava maa-ala;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv krundil anda planeeringuga;

4.3.3. hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga, arvestades planeeringuala naabruses asuvate hoonete vastavate näitajate analüüsi ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.

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

4.5. Suurima lubatud korterite arvu kavandamisel lähtuda põhimõttest, et korteri kohta peab olema tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus, või 70 m² krundi pinda, kui parkimine on maa-alune.

4.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".

4.7. Juurdepääsude planeerimisel tuleb arvestada Idaringtee lahendusega. Juurdepääs alale tuleb lahendada Mõisavahe tänav T65 transpordimaa krundilt kuni Mõisavahe tänav T53 tänavamaani.

4.8. Krundi kõvakattega ala pindala ei tohi olla suurem kui krundi haljastatav osa. Vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak

4.9. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

6. Korraldus jõustub 4. oktoobril 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

**Mõisavahe tn 71 ja Mõisavahe tn 71a kruntide ning lähiala detailplaneeringuala
situatsiooniskeem**



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär