



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

02.04.2018 nr 326

#### **Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Tartu linn soovib algatada Põhja puiestee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneeringu eesmärgiga leida alale terviklahendus Tartu linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

Planeeritav ala suurusega ca 25800 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas, Jaamamõisa linnaosas. Planeeritaval alal asuvad Tartu linnale kuuluvad Tüve tn 7, Ladva tn 24 ja Põhja pst 16 elamumaa krundid ning Ladva tn 22 üldkasutatava maa krunt. Ehtisregistri andmete alusel on Põhja pst 16 krundil 5291 m<sup>2</sup> suurune parkla ja 73 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ajutine parkla valvurimaja - taarapunkt, ülejäänud ala on hoonestamata. Lähinaabruses asuvad viiekorruselised korterelamud.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava maakasutuse juhtfunktsioon korterelamu maa-ala, kus üldplaneering seab eesmärgiks hoonestamata alade juhtotstarbekohase edasiarendamise, terviklikult lahendatud atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamise ning sellel eesmärgil uue detailplaneeringu koostamise. Kortere lamu maa-alal on lubatud toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Põhja pst 16 krundile on osaliselt ette nähtud parkimisehitiste maa juhtotstarve.

Planeeritaval alal kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Uute hoonete lubatud korruselisus on kuni 4 korrust. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks. Umbes 30% maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak ja krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Korteri te arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning arvestades korralduse punktis 3 toodud lähtetingimusi.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja

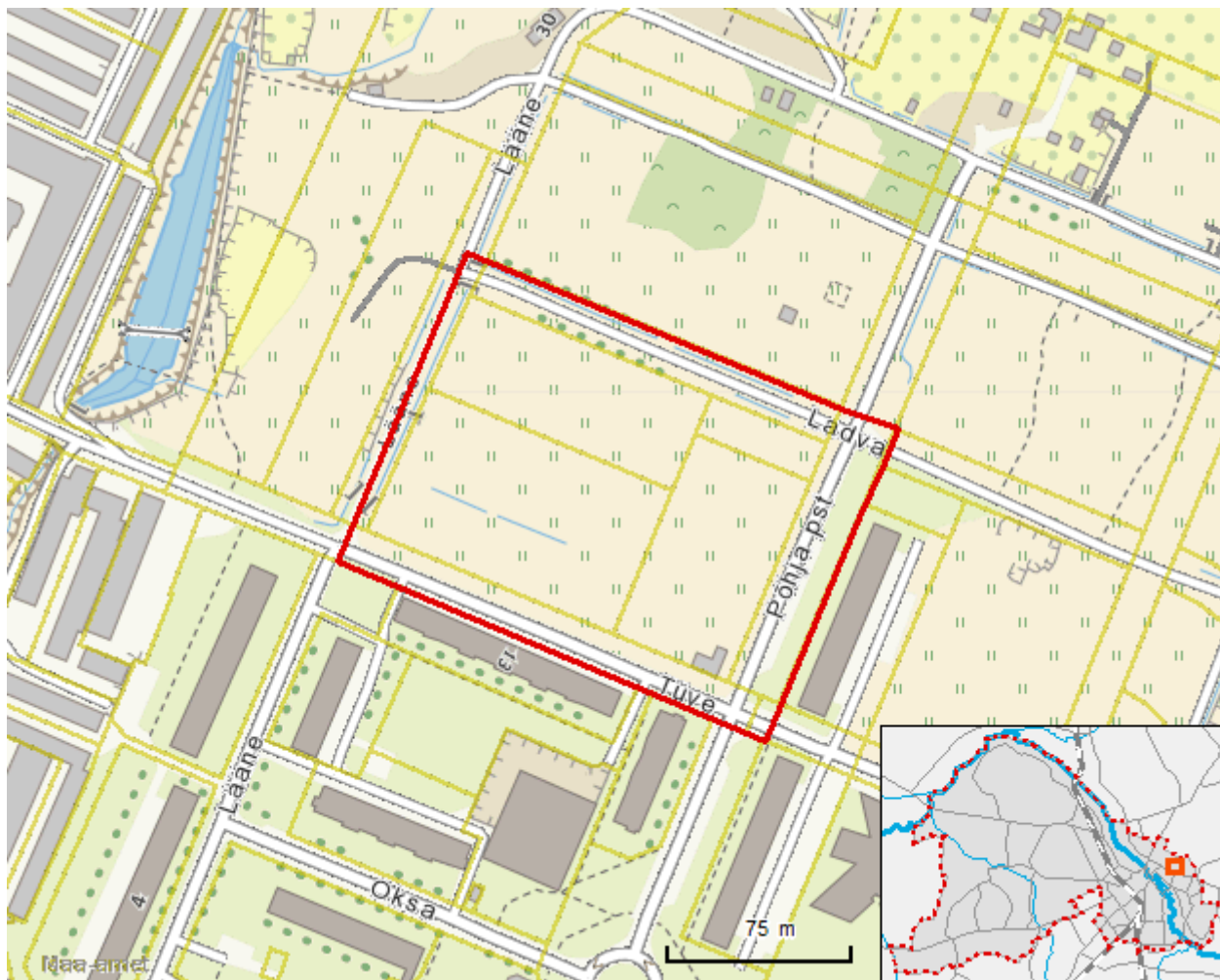
planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Põhja puistee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi korterelamu maa-alale linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Põhja puistee ning Tüve, Lääne ja Ladva tänavate vahelisele ala planeeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 3.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
  - 3.2. Maa-ala kruntideks jaotamine lahendada planeeringuga.
  - 3.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 3.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed on korterelamu maa, parkimisehitiste maa, toetava sihtotstarbena on lubatud krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;
    - 3.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
  - 3.4. Planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused, kohustuslik ehitusjoon ja arhitektuurinõuded.
  - 3.5. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 3.6. Planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
  - 3.7. Korterehamute puhul peab umbes 30 % maa-alast olema haljastatud.
  - 3.8. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.
5. Korraldus jõustub 3. aprillil 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Anneli Apuhtin  
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /

Anneli Apuhtin

Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes