



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

31.03.2020 nr 360

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Osäühing ASPIN-TARTU on esitanud Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada ala viieks elamumaa krundiks, millel on ärimaa lisafunktsioon ning määrata ehitusõigus viie 5-korruselise kortermaja rajamiseks (250 korterit, lisaks äripinnad). Olemasolev hoonestus lammutatakse.

Mõisavahe tn 21 kinnistu suurusega 10 149 m² asub Annelinna linnaosas. Katastriüksuse otstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmete alusel asub krundil 2-korruseline 1696,7 m² ehitisealuse pinnaga hotell. Mõisavahe tn 21 piirneb jalakäijate kiire, üldkasutatava maa, 5-korruseliste korterelamute maa kruntidega ja Mõisavahe tänavaga.

Tulenevalt vajadusest lahendada avalikult tänavamaalt juurdepääsud ja siduda kavandatav olemasoleva infrastruktuuriga, on planeeringualasse kaasatud planeeritava alaga piirnevas lõigus Mõisavahe tänav T 53 tänavamaa krunt, Mõisavahe tn 14a üldkasutatava maa krunt ja Mõisavahe tänav T14 kergliikluskiir.

Kehtivad planeeringud

Mõisavahe tn 21 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Mõisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni kahekorruselise 1780 m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 Tartu linna üldplaneeringu kehtestamisel nentis linn, et Tartu maavanema juures järelevalvemenetluse käigus jõuti Mõisavahe tn 21 krundi osas kokkuleppele lubada Mõisavahe tn 21 elamuhoonestuse korruselisuseks kuni 5 korrust, mis on kantud sellise võimalusena ka üldplaneeringusse. Krundi täisehituse protsendi ettepanekut (taotleti 60%), üldplaneeringu kehtestamisel ei sätestatud. Arhitektuurinõuete kirjelduses on täiendavalt välja toodud, et hoonete arv ja asukoht määratakse detailplaneeringuga.

Üldplaneeringuga on maa-aladele määratud valdav kasutusotstarve, mis määrab tulevase kasutamise põhisuuna. Mõisavahe tn 21 krunt asub korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel krundidel ja kesklinnas. Üldplaneeringu kohaselt võib kohalik omavalitsus nõuda olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust.

Mõisavahe tn 21 krundile on üldplaneeringuga määratud kasutus- ja ehitustingimused sarnaselt piirkonnas olevatele korterelamutele. Üldplaneering näeb antud asukohas eesmärgina olemasoleva funktsiooni säilitamise ja keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevahelise ala korrastamise.

Ümbritsev keskkond ja väljakujunenud hoonestuslaad

Annelinnas on väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Kujunemise aluseks on olnud planeerimise konkurss 1969. aastal, seejärel valmis 1971. aastal Annelinna generaalplaan, sama kümnendi jooksul koostasid Port ja Meelak I ja II mikrorajooni detailplaneeringud. Planeeringu struktuurseks ja üheks olulisemaks ideeks olid kergliikluse kiired, mis koondusid Anne luhale planeeritud ühiskondlikku keskusesse. Teiseks planeeringu ideeks oli varieerida hoonestuse tihedust, vältimaks vabaplaneeringuliste alade puhul sageli probleemiks saavat homogeenset hajutatusest tulenevat ebamäära laialivalgumist. Elamud on kontsentreeritud jalakäigu kiirte äärde, koolid ja lasteaiad on paigutatud hõredamalt ja nende vahelt avanevad vaated luhale (maapind langeb Annelinna piirides jõe suunas kuni 30 m). Majade vahelised alad on kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks. Mõlemad ehitatud mikrorajoonid on piki suunas jaotatud kaheks tsooniks: Anne tänavast jõe poole jäävad 5-korruselised, teisele poole 9-korruselised elamud. Kavad viidi ellu ja ala hoonestati I ja II mikrorajooni detailplaneeringute alusel.

Mõisavahe tn 21 krunt asub Kalda tee, Mõisavahe tänav ja kahe jalakäijate kiire vahelisel 5-korruseliste elamutega hoonestatud alal. Alale jääb üks ärimaa juhtotstarbega krunt (Kalda tee 32), ülejäänul osas on üldplaneeringu kohaselt tegemist korterelamumaaga.

Mõisavahe tn 21 krunt äritänavate äärsete ega kesklinna alade hulka ei kuulu. Kalda tee, Mõisavahe tänav ja kahe jalakäijate kiire vahele jääva korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala täisehitusprotsent on väiksem kui 40%.

Krundistruktuur

Kalda tee, Mõisavahe tänav ja kahe jalakäijate kiire vahelisel alal kus asub ka Mõisavahe tn 21, kujunes krundistruktuur välja maareformi käigus (käivitus 1. novembril 1991. a), kui selgitati välja erastamisele ja tagastamisele kuuluv maa. Annelinna linnaosa oli selleks ajaks hoonestatud, parkimine oli lahendatud Räpina maantee ääres paiknevates kommunaalgaraazides, majade vahelised alad olid kujundatud ühiskasutusega rohe- ja puhkealadeks. Vabaplaneeringu alade kruntide moodustamise järgselt tekkida võivate probleemide vältimiseks, moodustati korruselamumaadel hoonete juurde eraldi krundid põhimõttel, et ühiskasutusega ala ja juurdepääsud saaksid vabalt toimida. Selliselt välditi olukordi, kus varem laiemalt kasutuses olnud haljasalad ja teed oleksid hakanud kuuluma eraomanikele, kes ei luba neid teistel enam kasutada.

Planeeringu koostamise põhimõtted

- Elukeskkonna parandamise põhimõte st, et planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi.
- Otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõte st, et asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Eesmärk ellu viia üldplaneering ja luua planeeringualale ruumiline terviklahendus.

Võttes aluseks esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse, lähtudes planeeringu koostamise põhimõtetest ja arvestades planeeritavat ala ümbritsevat keskkonda, väljakujunenud hoonestuslaadi ja krundistruktuuri, sh planeeringu piirkonna kujunemise ajalugu ja ellu viidud reformi põhimõtteid, ei saa käesoleval ajal uute kruntide moodustamisel ja uute hoonete kavandamisel lähtuda olemasolevatest korterelamu krundi suurustest ja krundi täisehituse protsentidest. Muutunud aeg on kaasa toonud vajaduse arvestada planeerimisel tänapäevaste vajadustega ja kehtivate õigusaktidega.

Krundi suurus ja kuju peab toetama ja võimaldama maakasutuse kohast kasutamist, lisaks hoonestamisele tuleb tagada üldplaneeringu kohase haljastuse ja parkimise lahendamise vajadus. Kruntide moodustamisel tuleb määrata lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Krundile peab olema tagatud otsene juurdepääs avalikult tänavalt.

Krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid. Krundi haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

Eesmärgiga luua piirkonnale iseloomulik hoonestuse tihedus ja hoonete vaheline ala, tuleb Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu koostamisel lähtuda Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelise korterelamumaa juhtfunktsiooniga ala osas väljakujunenud hoonestuslaadist ja tihedusest. Planeeritav uushoonestus peab järgima väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruumi ja planeeringulist lahendust. Uushoonestuse mahu ja asukoha kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate korterelamute paiknemisega, privaatsuse, vaate ja valguse tagamise vajadusega. Eelnevat arvestades kavandada hoonemahud kergliikluskiire ja/või Mõisavahe tänava poolsesse serva. Muuhulgas tuleb arvestada, et vastavalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatud üldistele maa-alade kasutamise- ja ehitustingimustele, tuleb ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus.

Kruntide suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ja hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tuleb määrata planeeringuga arvestades nimetatud ala funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsi koostamise ja tulemustega arvestamise vajadusega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Mõisavahe tn 21 krundi lubatud korruselisus on kuni 5. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks.

Üldplaneeringust tulenevalt tuleb korterite arvu määramisel lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Mõisavahe tn 21 krundi pindala on 10 148 m². Lähtudes eelnimetatud tingimustest ja krundi suurusest ei ole võimalik taotluses soovitud korterite arvu kavandada. Korterite arvu kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga määratud põhimõtetest.

Üldplaneeringuga on seatud kohustus kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja/või arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas.

Taotluse kohaselt soovitakse Mõisavahe tn 21 krunt pindalaga 10148 m² jagada viieks korterelamumaa krundiks ning määrata ehitusõigus kuni viie 5-korruselise kortermaja rajamiseks. Mõisavahe tn 21 krunt asub linnaruumiliselt hästi vaadeldavas ja avalikult tänavamaalt nähtavas asukohas, piirkonnas on korterelamute osas väljakujunenud selgelt piiritletud hoonestuse laad, rütm, tihedus, ehitiste alused pinnad ja kõrgus. Alale soovitakse enama kui kolme hoone kogumi planeerimist, soovitud ehitusõigus ja maht eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast.

Arvestades eelnevat on linn seisukohal, et Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus. Mõisavahe tn 21 krundile kavandavate soovide osas on arhitektuurivõistluse korraldamise nõue põhjendatud tulenevalt eesmärgist leida alale parim võimalik linnaehituslik lahendus ning atraktiivne ja meeldiv elukeskkond.

Juhul kui planeeringu koostamisel jõutakse tulemuseni, so alale kuni kolme hoone planeerimine, planeeritud ehitusõigus järgib piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi, hoonete tihedust ja hoonete mahtu (ehitisealust pinda ja kõrgust), arvestatud on Tartu linna üldplaneeringus ja käesolevas otsuses sätestatud tingimustega – on planeeringu koostamise käigus võimalik kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamise nõudest loobumist.

Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määrusega nr 140 on kinnitatud ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas. Määruse § 4 sätestab, et planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamisel on õigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamise eesmärgi selgitavaid dokumente, sealhulgas illustreerivaid materjale. Kuna taotletud maht ei ühti piirkonna väljakujunenud ehituslaadiga ning linnal on põhjust kahelda, kas kõigile sätestatud nõuetele vastavat planeeringulahendust on võimalik koostada, anti võimalus huvitatud isikul esitada algatamise eesmärgi selgitav eskiislahendus. Huvitatud isik loobus täiendavate materjalide esitamisest, mistõttu planeeringu algatamisel ei lähtu linn huvitatud isiku poolt esitatud maksimaalsetest taotletud soovidest, sh ei arvestata ettepanekuga loobuda arhitektuurivõistluse korraldamise nõudest.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades korralduses toodut.

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 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 21 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelise korterelamumaa juhtfunktsiooniga ala osas väljakujunenud ehituslaadi, hoonestuse tihedust ja hoonete vahelist ala ning järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned ning hoonete harjakõrgusi ning peab kajastama naaberkruntidel asuvat ca 5 m ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Kruntide moodustamisel tuleb määrata lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse; järgida tuleb, et oleks tagatud krundi juhtotstarbe kohane kasutamine, lisaks hoonestamisele tuleb arvestada vajadusega tagada üldplaneeringu kohane haljastuse ja parkimise lahendamise vajadus krundil. Krundile peab olema tagatud otsene juurdepääs avalikult tänavalt.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarbed: korterelamu maa, toetava otstarbena on lubatud kuni 25% ulatuses piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindushoone maa otstarve;

4.3.2. kruntide suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ja hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tuleb määrata planeeringuga arvestades Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelise korterelamumaa juhtfunktsiooniga ala funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsi koostamise ja saadud tulemustega arvestamise vajadusega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.4. Planeeritav uushoonestus peab järgima Kalda tee, Mõisavahe tänava ja kahe jalakäijate kiire vahelise korterelamumaa juhtfunktsiooniga alal väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruumi ja planeeringulist lahendust. Uushoonestuse mahu ja asukoha kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate korterelamute paiknemisega, privaatsuse, vaate ja valguse tagamise vajadusega. Eelnevat arvestades kavandada hoonemahud kergliikluskire ja/või Mõisavahe tänava poolsesse serva.

4.5. Suurim lubatud korruselisus on kuni 5.

4.6. Arhitektuursed nõuded sätestada arvestades ümbritsevat keskkonda. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.7. Kortrite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

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

4.9. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak.

4.10. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad", muuhulgas tuleb arvestada parkla kaugusega naaberkruntidel asuvatest hoonetest ja vajadusega parkla liigendada haljastusega. Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Arvestada tuleb nii ala kõrval kulgeva kergliikluskiire kui ka Mõisavahe tänava kergliikluse põhivõrgu kulgemisega.

4.11. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

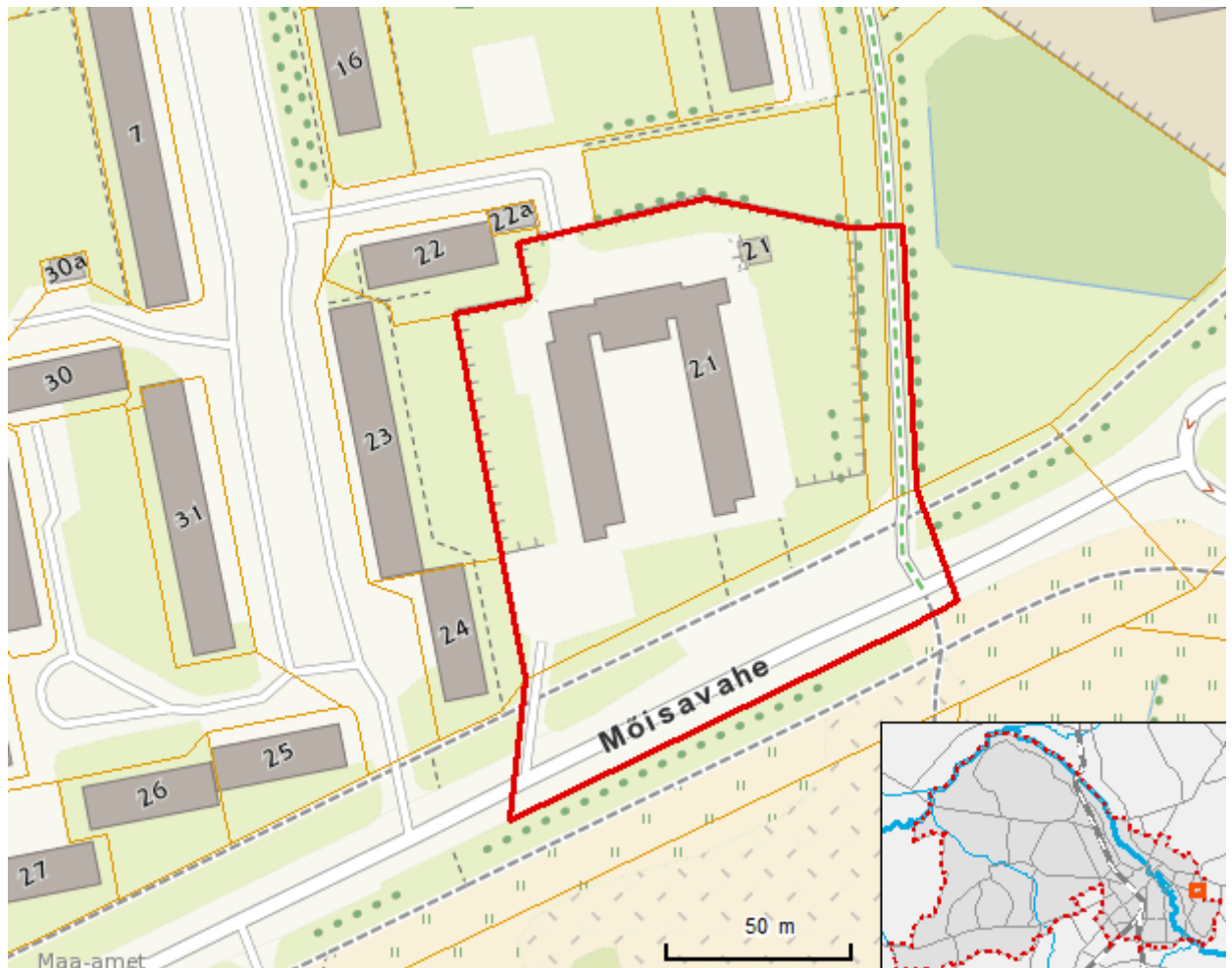
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär