



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.05.2020 nr 496

Riia tn 148 krundi detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Sanitex OÜ ja Evi Ilves-Schalk esitasid ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks krundil Riia tn 148. Planeeringu algatamise eesmärgiks on kaubandus-, teenindus-, büroohoonete ja korterelamute ehitusõiguse määramine.

Riia tn 148 krunt suurusega 46058 m² asub Ränilinna linnaosas Riia, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisel alal. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, hetkel on see hoonestamata haljasala. Krundi edelaosas asub puurkaev. Ala läbib Aardla tänavast kuni Riia tänaval asuva bussipeatuseni jalakäigurada. Planeeringualal on EELIS-e andmetel III kaitsekategooria taimede kasvukohad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtotstarbed on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, korterelamu maa-ala, roheala ja tänav maa-ala.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisest, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. 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. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala, ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti.

Üldplaneeringu üheks ülesandeks on ühtse, katkematu ja hästi toimiva rohe- ja puhkealade võrgustiku arendamine linnas. Võrgustiku põhialuseks on avalikult kasutatavad haljasmaad ning haljasmaad, mis asuvad elamute, sotsiaal-, äri- ja teenindushoonete maal.

Rohevõrgustik on linna elurikkuse säilitaja, selle kaitsja, kliima soojenemisega kaasnevate keskkonnariskide leevendaja ja keskkonna rikastaja. Rohelise võrgustiku toimimine hoiab alal inimestele elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms) ja võimaldab linliku elulaadi täiendust looduslähedase puhkuse näol.

Rohelise võrgustiku elementidele seatavate üldtingimuste järgimine tagab rohe- ja puhkealade ülelinnalise võrgustiku toimimise.

Haljasmaad jaotuvad looduslikuks maa-alaks, parkmetsa maa-alaks, parkideks, ning puhke-, spordi- ja kultuurirajatiste maa-alaks. Riia tn 148 krundile üldplaneeringuga määratud roheala juhtfunktsiooni on täpsustatud järgmiselt: haljasala (sh pargid vms) – üldkasutatav, sihipäraselt kujundatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib rajada puhkeotstarbelisi rajatisi. Parkide kujundamisel tuleb lähtuda paiga iseloomust, selle esinduslikkuse tasemest ja puhkeväärtuslikkusest. Parkide rajamine ja rekonstrueerimine peab toimuma ala tervikprojekti alusel. Tiheda hooldusükliga (sage niitmine, rehitsemine jms) alad (nt puhke- ja spordialad) tuleb kavandada roheala enim käidavatesse osadesse ning jalgteede äärde, harva hooldusükliga alad üldjuhul roheala kaugematesse ja vähem käidavates osadesse. See suurendab liigirikkust ja hoiab kokku hoolduskulusid.

Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Riia tn 148 krundile hoonestuse kavandamisel tuleb tagada jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt Riia mnt bussipeatusesse ja jalakäijate ülekäigurajale.

Asumis RL4, kus Riia tn 148 krunt asub, on äri- ja teenindusettevõtete maa-alad reserveeritud piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamine ja realiseerumine ning esindusliku kõrghaljastuse rajamine. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres ning hoonete lubatud korruselisus 3-5 korrust. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate põhisuundade kavandamist krundil.

Asumis RL2 on korterelamu maa-alal seatud eesmärk terviklikult lahendada atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine. Krundil kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaalu tagamisega ning mänguväljakute kavandamise vajadusega. Hoonestustingimused tuleb detailplaneeringu koostamisel lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust. Arvestades piirkonna hoonestuse kõrgust on kortermajadel osaliselt lubatud ka viis korrust (kuni 50% ulatuses). Ca 30% korterelamute maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

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.

Maa-ala asub riigimaanteed ja magistraaltänavate ristumiskohas, lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted. Riia tn 148 krundile planeeritakse enama kui kolme hoone kogumit, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas - Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Tartu linna sissesõidul Riia tänava ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses. Lähtudes eelnevast tuleb Riia tn 148 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Kuna planeeritav ala külgneb riigiteega nr 3 Jõhvi – Tartu – Valga maantee, küsis linn seisukohta planeeringu algatamise tingimuste osas Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt ja Maanteeametilt. Maanteeamet esitas 17.10.2019. a kirjaga nr 15-2/19/42383-5 seisukohad planeeringu algatamiseks.

Planeeringuga tuleb määrata perspektiivse teemaa laiendamiseks vajalik maa. Maa võõrandamise tingimused määratakse edaspidi poolte omavahelisel kokkuleppel.

Arvestades ala suurust ja planeeritavat mahtu on ehitusõiguse realiseerimiseks ja liikluskorralduse sujuvaks tagamiseks vajalik kvartali sisese avalikult kasutatava tänava maa-ala moodustamine ja väljaehitamine. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal. Avalikult kasutatav tänavamaa krunt/krundid moodustatakse, ehitatakse välja ja võõrandatakse tasuta linnale.

Kokkulepe planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja tasuta üleandmiseks linnale on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamist.

Eelhindang antakse lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 3-5 toodud kriteeriumitest ning metoodikast "KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil".

Riia tn 148 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus.

Riia tn 148 krundi detailplaneering algatatakse eesmärgiga kaaluda võimalusi üldplaneeringukohase ehitusõiguse määramiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Ligikaudu 4,6 ha suurusele hoonestamata alale planeeritakse rajada elu- ja ärihooned ning avalikult kasutatav haljasala.

2. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsioonid äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, korterelamu maa-ala ja roheala. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus vastab üldplaneeringule. Üldplaneeringus kavandatud hoonestusalad ja liikluskorraldus arvestavad laiemat mõjualaga ja vajadusega järgida üldplaneeringus kokku lepitud rajatiste väljaehitamise järjekorda ja seoseid.

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus.

3.1. Maakasutus.

Katastriüksuse Riia tn 148 (pindala 46058 m²) sihtotstarve on üldkasutatav maa. Planeeringuala piirneb Riia ja Aardla tänavatega, vahetus naabruses asuvad äri- ja tootmismaa krundid, üle Aardla tänava korterelamud, üle Riia tänava Lõunakeskus ja Teaduspargi hooned. Planeeringualal asub üks puurkaev. Planeeringualale ulatuvad ohtlike ettevõtete (tanklate) ohualad. Detailplaneeringuga kavandatakse kruntide moodustamist ning krundi kasutamise sihtotstarbe muutmist/määramist vastavalt Tartu linna üldplaneeringule.

3.2. Veekasutus.

Detailplaneeringuga lahendatakse veetarbimine ühisveevärgi baasil.

3.3. Muude loodusressursside kasutus.

Kavandatud tegevus ei too kaasa olulisi muudatusi loodusressursside kasutuses.

3.4. Looduskeskkonna kirjeldus.

3.4.1. Pinnas, veestik.

Planeeritava ala maapinna absoluutkõrgused jäävad ligikaudu vahemikku 76-79 m. Planeeringu realiseerimine eeldab mõningast maapinna planeerimist, kuid mitte ulatuslikke muudatusi. Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile on tegemiste normaalse radooniriskiga alaga. Põhjavesi detailplaneeringu alal on suhteliselt kaitstud. Krundil asub puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001267. Puurkaevu sanitaarkaitseala on 30 meetrit. Piirkonnas keskkonnaregistrisse kantud veekogusid ei ole.

3.4.2. Taimkate ja loomastik.

Planeeringuala on valdavalt looduslik rohumaa, Riia ja Aardla tänavate ääres kasvab kaherealine puuderivi. EELIS-e andmetel esinevad alal III kaitsekategooria taimede kasvukohad. Planeeringu koostamisel tuleb tagada üldplaneeringuga ettenähtud rohealade üldine sidusus ja haljastamise põhimõtted.

3.4.3. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Planeeringualal asuvad EELIS-e andmetel III kaitsekategooria taimede kasvukohad. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Ropka-Ihaste looduskaitseala, asub planeeringualast ligi 3 km kaugusel.

3.5. Heited.

3.5.1. Müra ja vibratsioon.

Planeeringuala müra pärineb eeskätt Riia ja Aardla tänava autoliiklusest. Tartu linna strateegilise mürakaardi andmetel jääb planeeringualal öine müra vahemikku 50-60 dB ning päevane müra vahemikku 55-70 dB. Tartu läänepoolse ümbersõidu mürauringu kohaselt (Elle, 2019) võib liiklustiheduse kasvades planeeringualal tekkida oht ülenormatiivsete müratasemete tekkeks.

Planeeringu realiseerimine toob linnaruumi täiendavat müra ja vibratsiooni, kuid eeldatavalt mitte ülenormatiivset. Müra tekib ehitustööde käigus, kuid see on ajutine. Planeeringu realiseerumisel lisanduv müra tuleneb ala teenindamiseks vajaliku uue tänavavõrgu rajamisest, selle kasutamisest ja lisanduvast liiklusest ning hoonete võimalikest tehnoseadmetest.

3.5.2. Õhusaaste.

Planeeringu realiseerimine ei lisa eeldatavalt ülemääraast õhusaastet. Mõningast õhusaastet võib eeldada lühiajaliselt ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille tööhoidmisel toimub saasteainete eraldumine õhku, ning edaspidi hoonete ekspluatatsiooniperioodil, kui töötavad kütteseadmed. Samuti sõidukite poolt õhku paisatavatest ainetest.

3.5.3. Nõrgvesi.

Kavandatava tegevusega ei kaasne nõrgvett.

3.5.4. Tahked jäätmed.

Mõningane jäätmete teke võib kavandatava tegevusega kaasneda ehitustegevuse faasis. Tegevuste käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse nõuetekohaselt.

3.6. Ajaloolise, kultuurilise või arheoloogilise väärtusega maastikud ja kohad.

Alal ega ala vahetus läheduses ei asu kultuuri- ega ajaloomälestisi.

4. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju.

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

4.1.1. Mõju pinnasele, veestikule, õhule, kliimale.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

Veeseaduse § 28¹ lõike 1 kohaselt põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusena kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Põhjavee kaitse seisukohalt on oluline, et puurkaevu sanitaarkaitsealal tegevust ei toimuks.

Planeeringualal asuv puurkaev keskkonnaregistri koodiga PRK0001267 kuulub ASile Tartu Veevärk ning see on kavandatud nõuetekohaselt likvideerida Tartu läänepoolse ümbersõidu II etapi rajamise käigus.

Peamine õhusaaste allikas on olemasolev ja lisanduv autoliiklus ning hoonete soojavarustus, mille lahendamisel tuleb kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju kliimale. Hoonete tehnosüsteemide kavandamisel tuleb tagada, et müratase ei ületaks keskkonnaministri määrusega kehtestatud piirväärtusi. Planeeringu koostamisel tuleb detailset tähelepanu pöörata liiklusest pärineva müra mõjude minimeerimisele, sh tuleb võimalusel säilitada olemasolev allee Riia mnt ääres.

4.1.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale puudub. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

4.1.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus.

Kavandatav tegevus muudab oluliselt ala ilmet ja ruumilist struktuuri, asendades passiivse ala aktiivse äri- ja elukeskkonnaga ning lisades liikluskoormuse, mis mõjutab nii lähiala kui ka eemal asuvaid sõlmpunkte ning tänavaid.

4.1.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale puudub. Planeeringualal asuvad kaks laialehise neiuvaiba (III kategooria kaitsealune liik) leiukohta, millest ühte ei õnnestu Tartu läänepoolse ümbersõidu rajamise tõttu säilitada. Planeeringu koostamise käigus kaaluda võimalusi teise leiukoha taimede säilitamiseks.

4.1.5. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Planeeringu elluviimine toob alale aktiivse kasutuse ja liikumise seoses äri- ja elupindade rajamisega. Planeeringust tulenevad muudatused on linnaruumis eeldatavalt pikaajalised.

Eelhinnangu tulemusel olulisi negatiivseid mõjusid looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule ei ole ette näha.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamiseks on linn küsinud seisukohta Keskkonnaametilt. Keskkonnaamet on teatanud 08.10.2019. a kirjaga nr 6-5/19/192-2, et lähtudes teadaolevast infost ei kaasne Keskkonnaameti hinnangul tegevusega olulist keskkonnamõju Keskkonnaameti pädevusse jäävates valdkondades, mis nõuaks KSH algatamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus. Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeringu koostamisel tuleks võimalusel kaitsealuste liikidega arvestada ning vajadusel näha ette täiendavaid abinõusid (näit kaaluda ümberistutamist), kui on ette näha, et registreeritud kasvukoht ei säili.

Detailplaneeringu algataja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu), detailplaneeringu koostaja selgub hiljem.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikud hooned.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 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 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Riia tn 148 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntida ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste kaubandus-, teenindushoonete ning korterelamute rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 148 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

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

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.

4.2. Ala jagamine avalikult kasutatavaks haljasala maa krundiks, avalikult kasutatava(te)ks tänavamaa krundiks/kruntideks ning hoonestatava ala kruntideks lahendada planeeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, büroo- ja kontorihoone maa, tankla ja teenindushoone maa, korterelamu maa, haljasala maa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil;

4.3.2.1 kaubandus- ja teenindusettevõtete lubatud korruselisus on 3-5 korrust. Korterelamute lubatud korruselisus on 4 korrust, kuni 50% ulatuses 5 korrust.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb krundidel enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus, korterelamu maa-alal tuleb võistlus läbi viia kogu alal eesmärgiga leida terviklik lahendus atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamiseks.

4.5.1. Ärihoonetele määrata kohustuslik ehitusjoon võimalikult tänava ääres.

4.6. Kortерelamute mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.

4.7. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala sihtotstarbega krundil peab olema vähemalt 10% kõrghaljastust, kaaluda võimalusi kaherealise allee säilitamiseks Riia tn ääres.

Korterelamumaa krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, ca 30 % korterelamute maa-alast peab olema haljastatud. Kortерelamu kruntidele tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Keelatud on tõkkepuude paigaldamine.

Avalikult kasutatavale haljasala maale tuleb koostada tervikprojekt, mille alusel kujundatakse üldkasutatava ala sihipäraselt kujundatud reljeef, veestiku ja taimestikuga puhkeala, kuhu võib mh rajada puhkeotstarbelisi rajatisi.

4.8. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate põhisuundade kavandamist krundil.

4.8.1. Planeeringualale juurdepääsude kavandamisel tuleb lähtuda Maanteeameti poolt väljastatud lähtetingimustest, vajaduse korral tuleb planeeringuala laiendada. Planeeringu koostamise käigus tuleb teha Maanteeametiga koostööd.

4.8.2. Avalikult tänavamaalt kvartalile juurdepääsu tagamiseks planeerida koostöös Riia tn 142 krundi omanikuga avalik tänavamaa lõigus Riia tänav T179 - Riia tn 142 - Riia tn 148 - Aardla tänav T107.

4.8.3. Planeeritavale alale juurdepääs Aardla tänavalt tuleb lahendada Aardla tänav T107 transpordimaa krundi kaudu. Täiendavat juurdepääsu Aardla tänavale mitte kavandada.

4.8.4. Riia tänav T179 ja Riia tn 142 piirile planeeritavale ärimaa krundile kavandada kvartali sisene juurdepääs planeeringuga moodustatavalt avalikult tänavamaa krundilt.

4.8.5. Planeeringuga näha ette mugav allee struktuurina kulgev jalakäigu läbipääs Aardla tänavalt kuni Riia tänava äärse bussipeatuseni ja jalakäijate ülekäigurajani.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Päästeameti Lõuna päästikeskusega ja Maanteeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Jätta algamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

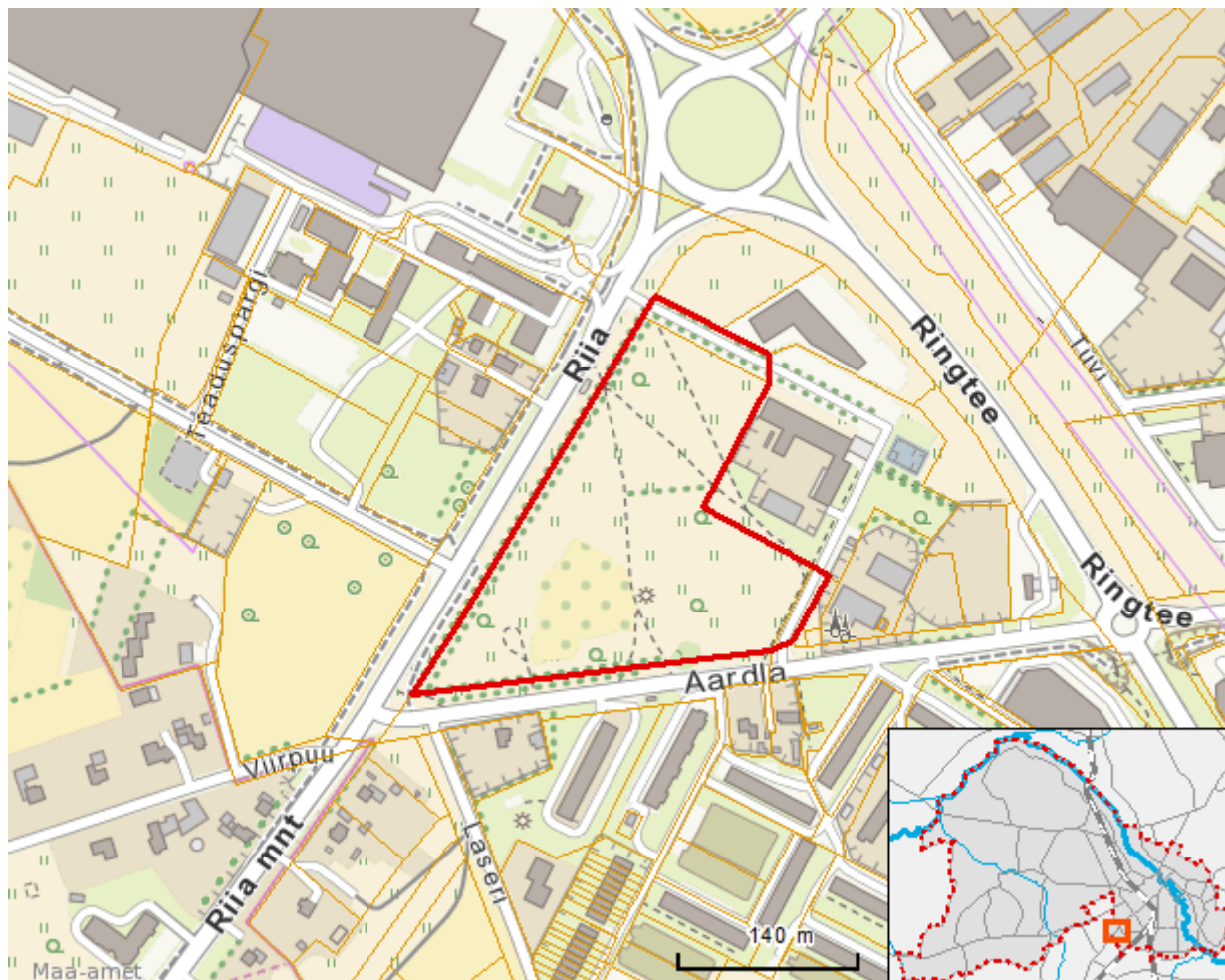
(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas
linnapea

Jüri Mölder
linnasekretär

Riia tn 148 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär