



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

27.10.2020 nr 1204

Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsus algatas 16.03.2020. a korraldusega nr 296 Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda üksikelamute ehitusõiguse määramise võimalusi.

Planeeringuala pindalaga ca 1,3 ha asub Tammelinnas. Alale jäävad krundid aadressidega Tammiku tn 2, Tammiku tn 4, Tammiku tn 6, Tammiku tn 8, Tammiku tn 12, Mureli tn 1, Mureli tn 3, Mureli tn 5, Mureli tn 7, Mureli tn 9 ja Mureli tn 11. Krundid on hoonestamata.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 21.04.2005. a otsusega nr 418 kehtestatud Raja 24 krundi detailplaneering, kus eelnimetatud kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-150 m², hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 7,5 m, hoonete suurim lubatud arv krundil üks põhi- ja üks abihoone. Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon 5 meetri kaugusele krundi piirist.

Käesoleva planeeringuga on kruntide kasutamise sihtotstarbeks määratud üksikelamute maa-ala. Krundile võib ehitada ühe põhihoone ja ühe abihoone, krundi suurim lubatud ehitisealune pind 200 m². Põhihoone suurim lubatud absoluutkõrgus on 82,00 m (see on ca 7,5 m maapinnast), suurim lubatud absoluutsügavus 68,5 m (see on ca 3,5 m maapinnast). Kohustuslik ehitusjoon on määratud krundi piirist 7 m kaugusele. Arhitektuurse mitmekesisuse tagamiseks peab teine korrus olema 40-80% alumise korruse pindalast.

Kruntidele jäävat kõrghaljastust on planeeritud võimalikult palju säilitada, kui see ei jää realselt ette hoonestusele. Planeeringuga on sätestatud, et krundil peab olema vähemalt 20% kõrghaljastust, mille hulgas peab olema vähemalt üks puu, mille eeldatav kõrgus on üle 16 m.

Juurdepääsud kruntidele on tagatud Tammiku ja Mureli tänavatelt. Igale krundile on arvestatud kaks parkimiskohta.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti puudutatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Laekus kaks arvamust naaberkruntide omanikelt.

Tamme pst krundiomanik soovis talle kuuluva krundi lisamist planeeringualasse, et määrata sarnane ehitusõigus enda krundile. Arvamuse esitajale selgitati kirja teel planeeringu menetlusprotsessi ja ala määramise põhimõtteid, samuti teavitati võimalusest esitada planeeringu algatamise ettepanek temale kuuluva krundi osas.

Mureli tänava krundiomanik ei nõustu kehtivas Raja 24 krundi detailplaneeringus määratud krundi ehitisealuse pinna suurendamisega 150 m²-lt 200 m²-le ning ehitusjoone määramisega 7 meetri kaugusele krundipiirist. Krundiomanik põhjendab vastuseisu asjaoluga, et selliste näitajate puhul on kahtlane, et säilib väärtuslik kõrghaljastus ja tekib nn eesaed, kuhu saab immutada vihma- ja lumesulamisvee. Arvamuse avaldaja teeb ettepaneku määrata suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 150 m² ja ehitusjoone kauguseks 8-10 m krundipiirist kuna olemasolev kogemus näitab, et sellise hoone ja tänava vahelise vahemaa puhul säilib osa majaesisest haljastusest (eesaed).

Linn on seisukohal, et planeeringu täpsusastet arvestades ei ole põhjendatud määrata ära projekti täpsusega haljastuse ja kõvakattega alade paiknemine, vastav lahendus tuleb anda koos hoone projektiga. Arvestades piirkonnas väljakujunenud olukorda ja asjaolu, et kehtivas Raja 24 detailplaneeringus on kohustuslik ehitusjoon määratud 5-6 m kaugusele krundipiirist (ehitusloa saanud hoonete projektides on ka sellise ehitusjoone kauguse puhul ette nähtud eesaed), ei pea linn kohustusliku ehitusjoone määramist 8-10 meetrile krundipiirist põhjendatuks.

Piirkonna hoonestuslaadile ja linnaehituslike seoste analüüsile tuginedes on linn seisukohal, et ehitisealune pind 200 m² ei lähe vastuollu väljakujunenud linnaehitusliku situatsiooniga ja on antud piirkonnas sobiv. Näiteks Mureli tänava olemasolevate elamute ehitisealune pind jääb vahemikku 150-200 m². Tammiku, Tammepärja ja Raja tänaval ehitusloa saanud hoonete projektide alusel jääb kruntide ehitisealune pind (hoone+varikatused) vahemikku 150-270 m².

Linna haljastusspetsialistid on paiklikul vaatlusel leidnud, et kruntidel kasvav kõrghaljastus ei ole nii väärtuslik, et seda ei võiks asendada uute puudega. Kruntidel olemasolevat kõrghaljastust on planeeritud võimalikult palju säilitada, kui see ei jää reaalselt ette hoonestusele. Planeeringuga on loodud eeldused kõrghaljastuse säilimiseks.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2 ja lg 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. Võtta vastu Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 16.-30.11.2020. a ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi e-posti teel lpmko@raad.tartu.ee.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär