



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.12.2021 nr 1354

**Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1,
Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11
kruntide detailplaneeringu koostamise
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Nordecon AS on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks kruntidel Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11. Eesmärk on moodustada elamu- ja tänavamaa krundid ning ehitada kolm kuni kuus ridaelamut ja üks üksikelamu. Hoonete planeeritud korruselisus on kaks. Soovitud krundi täisehitusprotsent on ca 14-17, ehitusjooned täpsustatakse planeeringuga. Juurdesõidud kruntidele soovitakse lahendada Vaarika ja Tammepärja tänavatelt. Moodustatavad tänavamaa krundid on avalikult kasutatavad ja antakse üle linnale.

Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Planeeritav ala suurusega ca 1,5 ha asub Tammelinna Vaarika, Tammepärja ja Savi tänavate vahelisel alal. Krundid on hoonestamata. Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a kruntide kasutamise sihtotstarve on elamumaa, Tammepärja tänav T11 krundi sihtotstarve on transpordimaa (perspektiivis Mureli, Muuluka ja Tammepärja tänavad).

Lähiala hoonestuses on esindatud nii üksikelamud, ridaelamud kui ka korterelamud. Planeeringualast lõunas asuvad korterelamud on kolmekorruselised, üksikelamud ja ridaelamud on valdavalt kahekorruselised.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 21. aprilli 2005. a otsusega nr 418 kehtestatud Raja 24 krundi detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringuga on elamumaa kruntidel (pos 3-13) määratud järgmine ehitusõigus: kruntide kasutamise sihtotstarve on väikeelamumaa, ehitise kasutamise otstarve üksikelamu, hoone suurim lubatud ehitusalune pindala on 100-200 m², hoone suurim lubatud suhteline kõrgus on 8,6 meetrit, hoonete suurim lubatud arv krundil üks põhi- ja üks abihoone. Hooned on planeeritud kahekorruselisena, katusekalle 20-35 kraadi. Planeeringuga on määratud kohustuslik ehitusjoon. Tulenevalt planeeringulahendusest ja kavandatavate hoonete iseloomust on planeeritud tänavavõrk, mis tuleb vastavalt arendatavale alale välja ehitada. Planeeringuga kavandatavad tänava maa-alad antakse pärast tänavate lõplikku väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Üldplaneeringu tingimused

Kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad krundid väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alal. Väikeelamu maa-ala on üksikelamu, kahe korteriga elamu, ridaelamu maa ja muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Planeeritav ala asub arhitektuurilises üksuses TM7. Üldplaneering seab eesmärgiks elumupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse arengu. Asumisse nähakse ette üksik- ja kaksikelamute ning ridaelamute ehitamine. Kolme ja enama korteriga hooneid antud piirkonda ehitada ei lubata.

Minimaalne krundi suurus on 800 m². Lubatud ei ole mitme krundi baasil ühe suure krundi moodustamine. Suurim lubatud täisehitusprotsent krundil on kuni 25%. Hoone suurimaks kõrguseks on lubatud kavandada 8,5 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest, maksimaalne korruselisus on kaks. Järgida tuleb väljakujunenud ehitusjoont. Abifunktsioonid lahendada soovitatavalt elamute mahus.

Eelistatud on projekteerimisel taastuvenegialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine. Autode parkimine peab olema tervikuna lahendatud krundil, parkimiskoha kavandamine ei saa toimuda tänava maa arvelt. Lubatud on 1,2-1,5 m kõrgused ažuursed piirded. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutuse kohast kasutamist. Väljakujunenud krundistruktuuriga piirkondades jälgitakse uute kruntide moodustamisel olemasoleva struktuuri põhimõtteid. Kruntide moodustamisel tuleb määrata krundile lihtne ja selge kuju, vältides kiilusid, ribasid ja pikki kitsaid juurdepääse. Krundi suurus, kuju ja juurdepääs peab toetama ja võimaldama krundi maakasutusekohast kasutamist. Tavaliselt peab krundile olema tagatud otsene juurdepääs tänavalt, s.t krundi piiril peab olema ühisosa tänava piiriga. Krundi tänavapoolne piir peab olema mõistliku pikkusega, arvestades väljakujunenud struktuuri.

Haljastus krundil peab olema kompaktne ja moodustama ruumilise terviku. Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%. Kõrghaljastuse kavandamisel lähtuda krundi ja hoone paiknemisest naabrite, päikese ja tänava suhtes. Tänavapoolse piirdega koos on soovitatav kasutada hekke.

Eelistatud on projekteerimisel taastuvenegialahenduste ja passiivse kütte- ja jahutuspõhimõtete kasutamine. Soovitatav on katustelt lähtuva sademevee taaskasutus krundil.

Planeeringu algatamise ettepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Avalikult kasutatav tänavamaa

Tammepärja tänav on Raja tänavast kuni Tammiku tänavaga ristumiseni ühepoolse kõnnitee ja üherealise kõrghaljastusega tänav. Nii Mureli kui ka Vaarika tänaval on olemas sõidutee kuid puuduvad väljaehitatud kõnniteed ja haljastuslahendus.

Mureli tänavale kui ka Tammepärja tänava pikendusele on antud planeeringuline lahendus Mureli ja Tammiku tänavate vahelise ala detailplaneeringuga, mõlemale tänavale on kavandatud kahepoolne kõnnitee ja üherealine kõrghaljastus. Raja 24 planeeringuga on antud lahendus Vaarika tänavale, mh on planeeringuga kavandatud kõnnitee koos jalgrattateega ühendamiseks Tammepärja tänavat Savi tänavaga sh planeeringu kohase ühiskondliku hoonega (koolimajaga).

Tammepärja tänav T11 on kuni Mureli tänavaga ristumiseni ca 15m lai, edasi jätkub Vaarika tänav laieusga ca 12 m.

Vastavalt planeerimisseadusele tuleb detailplaneeringus määrata olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt peab avalikult kasutatava tee vajadusteks määratav maa-ala olema piisav kõikidele liiklejatüüpidele ohutu liiklemise tagamiseks, teehoolduse teostamiseks ja tehnilise taristu rajamiseks.

Arvestades eeltoodut tuleb planeeringuga:

- kavandada Vaarika tänav T1 krundi laiendamine planeeringuala ulatuses sarnaselt Tammepärja tänavaga;
- planeerida Raja 24 krundi detailplaneeringu põhimõtteid järgides Savi ja Tammepärja tänavat ühendav avalikult kasutatav tee ja tänava maa krunt jalg- ja jalgrattatee tarbeks.

Planeeringu realiseerimise eelselt on vajalik projekteerida ja välja ehitada avalikud tänavad:

- Tammepärja tänav T11 vastavalt planeeritud lahendusele;
- Savi ja Tammepärja tänavaid ühendav tänav jalg- ja jalgrattatee tarbeks;
- Vaarika tänav T1 planeeritud laiendus, planeeritava ala poolne kõnnitee koos kõrghaljastusega;
- Mureli tänav T7, uusarenduse poolne kõnnitee koos kõrghaljastusega.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on planeeringuala sidumine avalikult kasutatava tänavamaaga ning detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamine ja tasuta Tartu linnale üleandmine.

Tartu linn ei võta kohustusi avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Kokkulepe rajatiste väljaehitamiseks ja linnale tasuta üleandmiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Koostöö piirkonna elanikega

Piirkonna elanikega on enne planeeringu algatamist tehtud koostööd arvamuste väljaselgitamiseks. Arvestades kehtivat detailplaneeringut (alale on kavandatud 11 üksikelandut) ja kavandada soovitud (alale soovitakse kavandada 37 elamist), kaasas osakond vastavalt planeerimisseadusele isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada.

Piirkonna elanikelt laekus kokku seitse arvamust, sh ühispöördumised.

Arvamustes toodi peamiste probleemidena välja ridaelamute mittesobivus väljakujunenud aedlinlikku eramute piirkonda, elanike arvu suurenemisest tingitud autoliikluse kasv Mureli ja Vaarika tänavatel, mida olemasolevad juurdepääsud ei suuda vastu võtta ning haljastuse vähenemine.

Esitati ka täiendavaid ettepanekuid planeeringu koostamisele krundipiiride korrigeerimise, hoonete kõrguse ja juurdepääsude kavandamise kohta. Näiteks tehti ettepanekud rajada elamute sissesõidud Muuluka, mitte Vaarika tänava poole ja sõidukitega juurdepääs Savi tänavalt.

Planeeringust huvitatud isiku seisukoht. Planeeringuala lähinaabruses Mureli ja Vaarika tänaval on olemasolevalt ridaelamu tüüpi eramud, mis on oma mahult võrreldavad kavandatavate ridaelamutega ning planeeringualast lõunas asuvad oluliselt suurema mahuga korterelamud. Seega oleks kavandatavad ridaelamud oma mahult sobilikud antud piirkonnas. Samuti väheneb arendusega eeldatavalt liikluskooormus Mureli tänaval, kui ehitatakse välja Vaarika tänava laiendus ühendusega Tammepärja tänavale.

Linnavalitsuse seisukoht

Üldplaneering seab antud asumis eesmärgiks elamupiirkondade ruumiliselt ja arhitektuurselt ühtse edasiarengu. Planeerimisel ja projekteerimisel tuleb säilitada ühtne ruumiline arhitektuurne keskkond. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.

Lähipiirkonnas on nii üksik-, korter- kui ka ridaelamuid, planeeritava ala naabruses, teiselpool Vaarika tänavat (Mureli tn 36 ja Vaarika tn 2, 4, 6 kruntidel) asuvad ridaelamud. Lõunast külgneb ala korterelamutega (elamus 24-30 korterit). Kavandada soovitud elamud järgivad piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi olles oma mahult võrreldavad olemasolevate ridaelamutega.

Liikluskorralduse põhimõtete määramine ja vajalikud analüüsid on võimalik ja vajalik teostada detailplaneeringu koostamise käigus. Arvestades olemasolevat väljakujunenud olukorda ja esitatud ettepanekuid on planeeringu algatamise eelselt kokku lepitud avalike tänavamaade välja ehitamises ja üleandmises. Kuna planeeringuga luuakse otseühendus Raja tänavaga, leevendab see eeldatavalt ka piirkonna elanike poolt tõstatatud juurdepääsude piisavuse probleemi.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ridaelamute ehitamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala, naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.
 - 4.2. krundil tuleb läbi viia dendroloogiline hindamine, arvestades puittaimede inventeerimise metoodikat ja selgitades välja puittaimestiku haljastuslik väärtus (kompleks tervisest, dekoratiivsusest, kasvukohta sobivusest, liigilisest väärtusest jne), määrata säilitamist vajav väärtuslik kõrghaljastus.
 - 4.3. kruntide moodustamine anda planeeringuga lähtudes üldplaneeringust ja ümbritsevast krundistruktuurist. Planeeringuga tuleb moodustada mh:
 - 4.3.1. Vaarika tänava laiendamiseks tee ja tänava maa krunt;

4.3.2. tee ja tänava maa krunt jalg- ja jalgrattateele, mis ühendab planeeritava ja lähiala Savi tänavaga.

4.4. rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala reeglina olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab reeglina olema vähemalt 25%.

4.5. kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.5.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarbed on üksikelamu maa, kahe korteriga elamu maa, ridaelamu maa, tee ja tänava maa;

4.5.2. hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind määrata planeeringuga, arvestades linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil;

4.5.3. hoonete suurim lubatud kõrgus anda absoluutkõrgusena tingimusel, et hoone suhteline kõrgus on 8,5 meetrit arvestatuna hoone ± 0.00 kõrgusest.

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

4.7. arhitektuurinõuded tuleb määrata lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja naaberalale kavandatust ühtsena.

4.8. liikluskorralduspõhimõtete määramisel tuleb ühe sisendina koostada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist arvestades väljakujunenud olukorda ning olemasolevat ja prognoositavat liikluskoormust.

4.8.1. üldine liikluskoormuse prognoos peab arvestama nii auto- kui jalgrattaliiklust ning lähtuma Tartu linna energia- ja kliimakavas "Tartu energia 2030" toodud modaaljaotuse eesmärkidest. Liikluskorralduslahendus peab kõige kõrgema prioriteedina tagama jalakäijate ja ratturite ohutuse (pöörates erilist tähelepanu laste vajadustele), liikumismugavuse ja teekondade otsesuse lähtudes Tartu linna arengudokumentidest ja juhendmaterjalidest.

4.8.2. planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist.

4.8.3. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes eelistatult vastavast Tartu linnavolikogu kehtestatud dokumendist või selle puudumisel Eesti Standardist EVS 843: 2016 "Linnaänavad". Liikumisviiside analüüsi tulemusi arvestades on projekteerimisfaasis võimalik normatiivist väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine.

4.9. planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sealhulgas naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

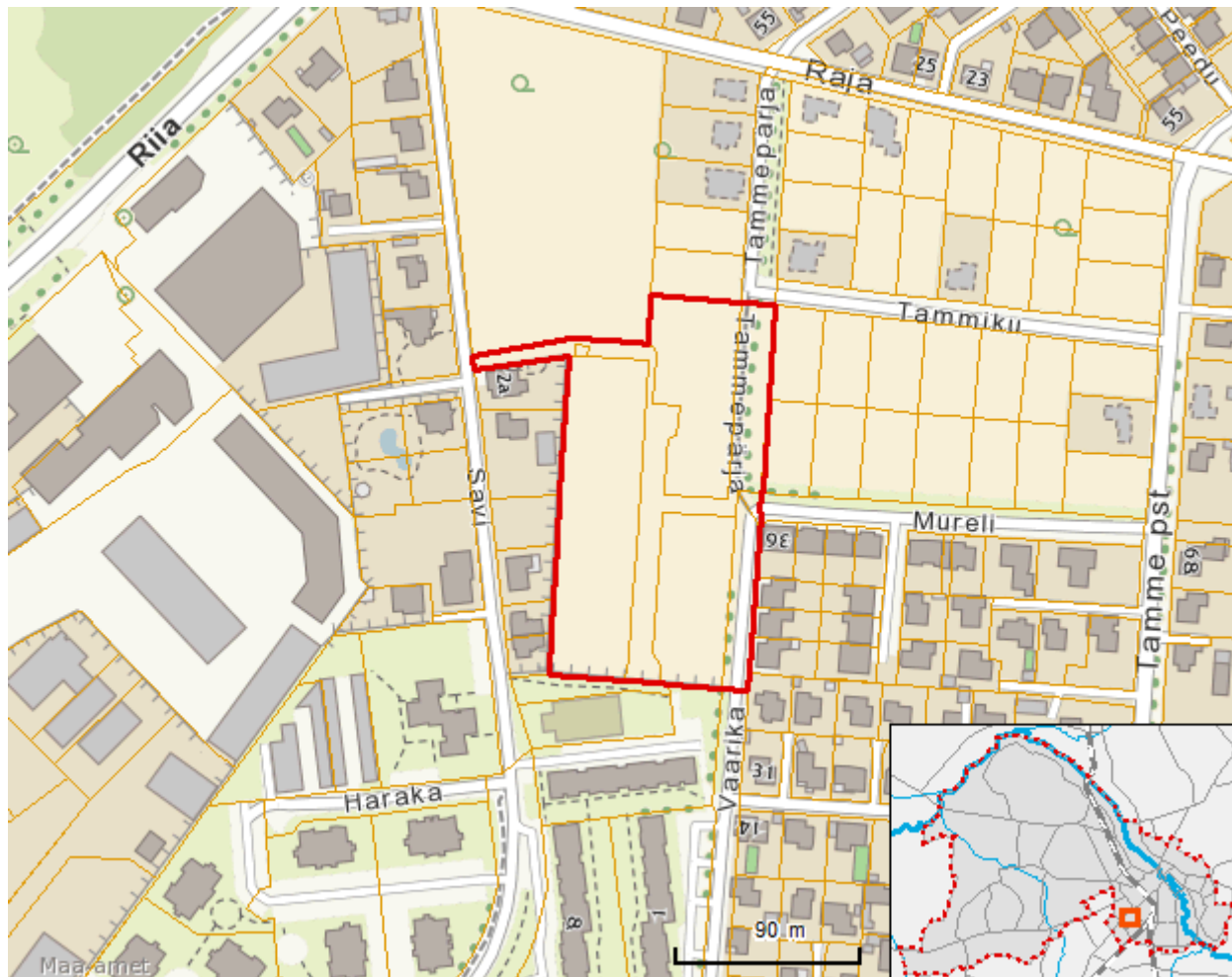
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

**Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11
kruntide detailplaneeringu ala situatsiooniskeem**



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär