



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

24.01.2023 nr 119

**Tammepärja 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1,
Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11
kruntide detailplaneeringu vastuvõtmine ja
avalikule väljapanekule suunamine**

Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 07.12.2021 korraldusega nr 1354 eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks ridaelamute ehitamiseks. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Nordecon AS ja koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeringuala pindalaga ca 1,5 ha asub Tammelinna Vaarika ja Savi tänavate vahel Tammepärja tänava pikendusel. Krundid on hoonestamata.

Planeeringulahendus

Planeeringuga moodustatakse alale elamumaa ning tee ja tänava maa krundid. Kruntidele on määratud hoonestusalad ja kohustuslik ehitusjoon 4 meetri kaugusele tänavast. Ehitusõigus on määratud üksikelamule ja 6-le ridaelamule. Üksikelamu suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m², absoluutkõrgus 83.40. Ridaelamu suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m², suurim lubatud absoluutkõrgus vastavalt hoone asukohale jääb vahemikku 82.70 - 83.50. Arhitektuurinõuded on antud ühtsena, arvestades sobivust olemasolevasse piirkonda. Planeeringuga on sätestatud, et minimaalselt 40% krundi pindalast peab olema haljastatud, millest omakorda 25% kõrghaljastatud.

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Vaarika ja Tammepärja tänavalt, parkimine on lahendatud kruntidel. Ridaelamu kruntidele on planeeritud autodele kaks parkimiskohta ühe ridaelamuboksi kohta. Ligipääsetavuse analüüsi tulemusi arvestades on projekteerimisfaasis võimalik normatiivist väiksema autode parkimiskohtade arvu kavandamine. Täpne parkimiskohtade arv ja paigutus lahendatakse koos hoonete projekteerimisega.

Rajatiste väljaehitamine

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Huvitatud isik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringuga nähakse ette Tammepärja tänava pikenduse väljaehitamine koos kahepoolse kõnnitee ja kõrghaljastuse rajamisega, Vaarika tänava laiendamine haljasriba ja kõnnitee näol (Pos 5), Tammepärja ja Savi tänava ühendamiseks jalakäijate tee rajamine (Pos 6) ning väljaspool planeeringuala Mureli tn uusarenduse poolse kõnnitee rajamine kuni Tamme puisteeni.

Nimetatud rajatiste väljaehitamine on hoonetele ehitusloa saamise eelduseks. Planeeringu kohased tee- ja tänavamaa krundid antakse pärast tänavate väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale. Vastava kokkulepe sõlmimine on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti puudutatud isikutele võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Laekus arvamus Mureli ja Vaarika tänava elanikelt, kes ei nõustu Vaarika tänavale olemasolevate elamukruntide poole kõnnitee planeerimisega ja Pos 4 krundile juurdepääsu asukohaga Vaarika tn 2 krundi vastas. Elanikud on seisukohal, et Pos 4 parkla peaks asuma planeeritud elamutest lõunas, kus see häiriks vähem elanikke ning sellelt väljasõit Vaarika tänavale kohustusliku sõidusuunaga paremale.

Linna huvi on tagada arendustega ohutud liikumisvõimalused kõigile liiklejagruppidele, seetõttu oli planeeringuga välja pakutud ka üks võimalikest tänava lahendustest, mis täpsustub projekteerimisel ja ehitatakse välja tulevikus, Vaarika tänava rekonstrueerimise vajaduse ilmnedes Tartu linna poolt.

Käesoleva planeeringu realiseerimise eelduseks on Vaarika tänava laiendamine ja uusarenduse poole Pos-le 5 kavandatud kõnnitee ja haljasriba väljaehitamine. Vaarika tänava osas planeeringu realiseerimise eeldusena muid muudatusi ei kavandata, sh ei muudeta Vaarika ja Mureli tänavate parkimiskorraldust. Eelnevat arvestades on planeeringulahendust korrigeeritud ning jäetud Vaarika tänav planeeringualasse vaid osas, mis kajastab muudatuste ulatust so uusarenduse poolne kõnnitee ja haljasriba. Kõnnitee on planeeritud jätkuma samal pool Vaarika tänavat.

Pos 4 krundile juurdepääsu asukoha ja liikluskorralduslike ettepanekute osas on linn selgitanud, et Vaarika tänava liiklussagedus ei küüni tiipitudidel 100 autoni tunnis, samuti ei too kavandatav uusarendus juurde sellises mahus liiklust, mistõttu Vaarika tänaval liiklust piiravate meetmete rakendamine ei ole vajalik. Planeeringuga on kajastatud lahendus, kus ridaelamust lõuna poole jääb õueala ja põhja poole parkla. Selliselt on tagatud tulevastele elanikele vabaaja ja puhkuse veetmise võimalused päikesepoolsemal õuealal. Hoonete täpne paigutus hoonestusallas selgub projekteerimisel ja sellega seoses võib ka juurdepääsu asukoht muutuda.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

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 järgnevates 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 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus.

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Tammepärja tn 11 // 13 // 15, Muuluka tn 1, Vaarika tn 1a ja Tammepärja tänav T11 kruntide detailplaneering.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 16.02.2023. a - 02.03.2023. a ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes