



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.02.2023 nr 202

Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Tartu linn algatab detailplaneeringu koostamise Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntidele eesmärgiga määrata ehitusõigus nelja korterelamu ehitamiseks sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud isikutele. Krundid liidetakse, moodustatava krundi kasutamise sihtotstarbeks soovitakse määrata elumumaa ja üldmaa. Olemasolev eluhoone Annemõisa tn 12 krundil on kavas lähiaastatel rekonstrueerida, kuid tulevikus lammutatakse koos kuuridega. Elamute soovitud korruselisus on neli. Ühe uue eluhoone ehitisealune pind *ca* 1000 m², ühes korterelamus 28 korterit. Korteralamud soovitakse rajada analoogsed Tüve tn 2 ja Tüve tn 4 elamutega. Juurdepääs elamutele on planeeritud Annemõisa tänavalt. Üldplaneeringuga ettenähtud roheala /park säilib.

Olemasolev olukord

Planeeritavad krundid asuvad Annelinnas Kaunase pst ja Nõlvaku tänava vahelisel alal. Planeeringualast lääne poole jäävad spordirajatised - Annelinna kunstmuruväljak ja jalgpallihall, põhja poole eluringikeskuse hoone (4 k) ehitisealuse pinnaga 2358 m² ja üksikelamu Annemõisa tn 6 (1,5 k) ehitisealuse pinnaga 141 m², planeeringualast kaugemal ida ja lõuna pool paiknevad nelja- kuni üheksakorruselised korteralamud. Planeeritava ala suurus on *ca* 2 ha. Ehitisregistri andmetel paikneb Annemõisa tn 12 krundil ühekorruseline elamu, ehitisealuse pinnaga 294 m² ja kaks kuuri. Alal kasvab rohkelt kõrghaljastust. Juurdepääs alale on tagatud Annemõisa tänav T1 transpordimaa kaudu.

Planeeringualal kehtib Tartu Linnavalitsuse 21.04.1998. a korraldusega nr 1264 kehtestatud Annemõisa puhkeala detailplaneering, Annemõisa tn 12 planeeritud maakasutuse sihtotstarve on parkide ja haljasalade maa, krundi täisehitus on 5%.

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

Tartu linna üldplaneering

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad krundid alal, mille juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala ja roheala.

Korteralamu maa-ala asub arhitektuuriüksuses KA2, kus ala arendamise eesmärk on terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine. Haljastuspõhimõtete määramisel tuleb eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele, olemasoleva kõrghaljastuse väärtustasemete hindamiseks koostada dendroloogiline hinnang.

Esmaseks prioriteediks on jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine. Parkimine tuleb üldjuhul tagada kooskõlas Standardiga EVS 843. Standardikohast parkimiskohtade normatiivi võib muuta, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele. Analüüsi tulemusi arvestades on võimalik normatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja.

Osa planeeritavast alast jääb rohealale, mis on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine. Rohealadel asuvad metsad tuleb säilitada, alasid ei piirata.

Algatamisel planeeringule esitatavad tingimused

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Kuna planeeringualal kasvab kõrghaljastust, on vajalik anda dendroloogiline hinnang olemasolevale kõrghaljastusele ning määrata säilitamisele kuuluvad puud. Planeeringuga tuleb moodustada eraldi krunt üldplaneeringu kohasele rohealale.

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, on määratud üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda muu hulgas suuremate arenduste (enam kui kolm hoonet) puhul. Antud juhul soovitakse alale määrata ehitusõigus kuni 4 hoone rajamiseks.

Linn on alustanud sarnase projekti elluviimist Jaamamõisa linnaosas, kuhu juba rajatud kahe elamu ja veel rajatava kahe elamu projekteerimiseks on välja valitud (O+ OÜ töö) projekt. Nimetatud projektlahendus on sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud isikute vajadusi arvestav ning heaks kiidetud. Kuna tegemist on ka Annelinna piirkonda sobiva arhitektuurse lahendusega, asub linn seisukohale, et kavandatavate hoonete planeerimisel ja rajamisel saab lähtuda Jaamamõisa linnaossa ehitatud Tüve tn 2 ja Tüve tn 4 hoonete arhitektuursest lahendusest, mistõttu ei ole vajalik arhitektuurivõistluse korraldamine.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Jaama tänavalt Annemõisa tänav T1 transpordimaa krundi kaudu. Praegu puuduvad planeeringualaga külgnevas osas Annemõisa tänaval kõnniteed. Naaberalal kehtiva Annemõisa tn 2 ja Annemõisa tn 4 kruntide detailplaneeringu kohaselt on kavandatud Annemõisa tänavale kahepoolne kõnnitee, Annemõisa põik tänavale on kavandatud sõidutee ning ühepoolne kõnnitee. Sätestatud on, et kui põiktänaval liikluskoormus tulevikus suureneb, siis tuleb olukorda uuesti hinnata ning vajadusel sõiduteed laiendada. Annemõisa tänava kohta on koostatud tänava rekonstrueerimise eelprojekt (Roadplan OÜ, töö nr 20065), milles on Annemõisa tänaval ette nähtud kahepoolne kõnnitee. Jaama tänavast kuni Annemõisa põik tänavani on Annemõisa tänav välja ehitatud. Eesmärgiga tagada kõigile liiklejagruppidele ohutud liikumisvõimalused ja arvestades, et planeeritavale alale kavandatakse kuni 112 korterit, on vajalik tänavamaa väljaehitamine vastavalt kavandatule.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb ehituse korral, kus kõvakattega pinnad suurenevad, sademevesi koguda ja kohtkaidelda või juhtida ära lahkvoolsest. Kohtkäitlust ja viibesüsteeme tuleb alati kaaluda esimese võimalusena. Nende kavandamise aluseks peab olema adekvaatne geoloogiline informatsioon ning tuleb lähtuda keskkonnanõuetest (sh sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega põhjustada pinnase leostumist, planeerida ülevool).

Juhul kui lokaalsed lahendused pole võimalikud, tuleb sademevesi juhtida sademeveetorustikku. Sademevee ärajuhtimise põhimõtteline lahendus on antud naaberalale kehtestatud Kaunase pst 68b ja Annemõisa tn 1a kruntide ning lähiala detailplaneeringuga. Annemõisa tänavale on planeeringualaga külgnevas lõigus planeeritud sademeveetorustik. Tänavarekonstrueerimise eelprojekti kohaselt on sademeveekanalisatsioon ette nähtud kuni Kaunase pst-ni. Planeeringu koostamise käigus tuleb taotleda tehnilised tingimused AS-ilt Tartu Veevõrk ja põhimõtteline sademevee lahendus anda detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning arvestades otsuses toodut.

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi korterelamutele ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeering tuleb koostada arvestades Riigihalduse ministri 17.10.2019. a määrust nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded", Tartu linna üldplaneeringut, dendroloogilise hinnangu tulemusi ning otsuse preambulis toodut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 3.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeritavat ala; planeeringu ala lähiümbruse hooned ja nende kõrgust ning planeeritava alaga piirnevat ala ligikaudu viie meetri ulatuses. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
 - 3.2. alal tuleb läbi viia dendroloogiline hindamine, arvestades puittaimede inventeerimise meetodikat ja selgitades välja puittaimestiku haljastuslik väärtus (kompleks tervisest, dekoratiivsusest, kasvukohta sobivusest, liigilisest väärtusest jne), määrata säilitamist vajav väärtuslik kõrghaljastus koos juurestiku kaitsealaga. Hoonestusalade määramisel tuleb arvestada dendroloogilise hindamise tulemustega;
 - 3.3. planeeringuga moodustada üldplaneeringu kohaselt korterelamumaa krunt/krundid ning roheala krunt;
 - 3.4. kruntide ehitusõigus määrata arvestades ümbritseva keskkonna, linnaehituslike seoste analüüsi ja dendroloogilise hinnangu tulemustega ning nõuetekohase haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega järgmiselt:
 - 3.4.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamute maa, roheala maa;
 - 3.4.2. hoonete suurim lubatud arv on neli;
 - 3.4.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga.
 - 3.5 Elamukruntide haljastuspõhimõtted:
 - 3.5.1. eelistada olemasoleva väärtusliku kompaktse haljastuse säilitamist uue haljastuse rajamisele;
 - 3.5.2. haljastatud ala peab moodustama vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%;

3.5.3. krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala. Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasad. Krundi haljastuse hulka loetakse ka mänguväljakud ja jalgteed ning muud välipuhkust võimaldavad rajatised;

3.5.4. hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt sh kavandada mänguväljak;

3.5.5. keelatud on piirete ja tõkkepuude paigaldamine.

3.6. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Kõik hooned peavad olema kergesti juurdepääsetavad ka liikumisraskustega inimestele ning eriotstarbelistele sõidukitele ja tehnikale, jalgteede ja rattateede ühendatus peab olema tagatud kuni lähimate ühistranspordi peatusteni.

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

3.8. Liikluskorraldus ja parkimine:

3.8.1. koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskootmust. Joonis peab kajastama jalakäijate liikumise põhisuundade kavandamist;

3.8.2. jalgrataste ja autode parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Parkimisvajaduse analüüsil kasutada parkimiskohtade arvu täpsustamiseks kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustaset) vastavalt [Tartu ligipääsetavuse uuringule](#);

3.8.3. parklad peavad olema liigendatud ja/või eraldatud haljastusega;

3.8.4. jalgrataste parkimisvõimalused tuleb lahendada ilma- ja varguskindlalt selleks otstarbeks ettenähtud ruumis, s.t mitte üldiste panipaikadena.

3.9. Planeeringuga tuleb anda vertikaalplaneerimise lahendus, sh sademevee lahendus.

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

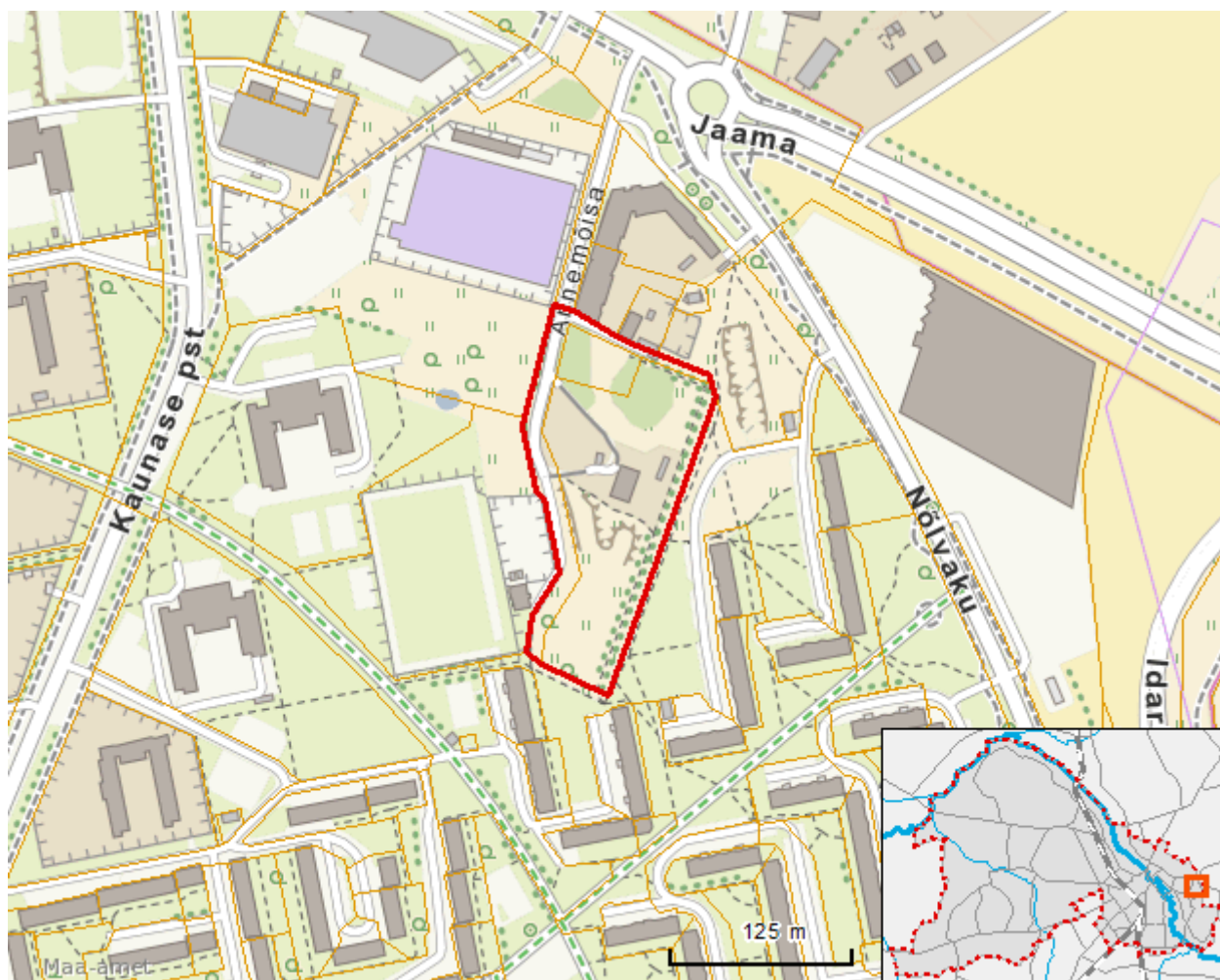
4. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh naaberkruntide omanikud.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

Annemõisa tn 10 ja Annemõisa tn 12 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär