



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.03.2024 nr 282

Põhja pst 2a krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

[Tartu Linnavalitsuse 14.12.2021. a korraldusega nr 1392](#) algatati Põhja pst 2a krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi kortermajale ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Abemark OÜ ja planeeringu koostaja Sport OÜ.

Planeeritav krunt pindalaga 1048 m² asub Jaamamõisa linnaosas 1970ndatel ehitatud 5-korruseliste kortermajade vahel.

Planeeringulahenduse lühitutvustus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Põhja pst 2a krundi kasutamise lubatud sihtotstarbeks kuni 100% korterelamumaa maa-ala ja 0-20% piirkonda teenindav kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Ehitusõigus määratakse kuni ühe hoone rajamiseks. Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 244,4 m², suurim lubatud absoluutkõrgus 61.60, suurim lubatud absoluutsügavus 41.70.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Säilitatavate puude kaitseks tuleb ehitustegevuse käigus arvestada juurestiku kaitsealaga. Haljasalale tuleb rajada mänguväljak.

Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisesele. Tartu linnas läbi viidud uuringu „[Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas](#)“ järgi saab EVS 843 parkimisnormi rakendamisel Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase). Uuringu kohaselt on soovitatav detailplaneeringualal autode parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 75%. Alale on kerge jõuda autot kasutamata jalgsi, rattaga või ühistranspordiga. Uuringu kohaselt jääb planeeringualast 1200 m raadiusesse kolm kooli, 800 m raadiusesse kaks lasteaeda (neist lähim, Lotte jääb linnulennult u 250 m kaugusele kirdesuunda); 1200 m raadiusesse jääb neli toidupoodi. Lähim bussipeatus asub Jaama tänaval, kinnistu lõunaservast linnulennult u 170 m kaugusel. Detailplaneeringus on arvestatud eeltooduga ning kavandatud parkimiskohti 75% standardikohasest.

Juurdepääs Põhja pst 2a krundile on kavandatud olemasolevast asukohast Lääne tänavalt. Kõigile liiklejatele turvalise liiklemisruumi tagamiseks tehakse planeeringuga ettepanek Põhja puistee T15 ja Lääne tänav T1 lõik määrata õuealaks ning rakendada liikluse korraldamisel õueala liiklust rahustavaid ja ohutuse meetmeid, mis täpsustuvad projekteerimise käigus.

Planeeringuga on kavandatud avalike rajatiste välja ehitamine Põhja pst 2c krundil, Lääne tänaval ja Põhja puisteel: tehnovõrkude, sh sademevee kanalisatsiooni rajamine, puuduva tänavavalgustuse rajamine, tänavamaa õuealaks muutmine ning Lääne tänav T1 ja Põhja pst 2c transpordimaal tänavakatendi uuendamine tee laiuses. Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on Põhja pst 2a krundi igakordse omaniku kohustus.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästeskusega.

Kaasamine ja koostöö

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 anti võimalus avaldada detailplaneeringu kohta arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Esitati üks arvamus.

Põhja pst 4 korteriühistu tegi ettepaneku mitte püstitada Põhja pst 2a krundile kortermaja, vaid piirkonna elutingimuste parandamiseks välja ehitada linna omandisse kuuluv parkla 50-le sõidukile, mida saaksid hakata kasutama Põhja pst 4, Lääne tn 5, Lääne tn 3 ja Lääne tn 5 elanikud. Samuti on KÜ kategooriliselt vastu majade ümber hiljuti asfalteeritud teede kasutamisele, sest ehitussõidukid lõhuksid need ära. KÜ tegi ettepaneku kaaluda endise 'Saluudi' kaupluse maa-ala rentimist või müüki kohustusega välja ehitada uus kaubanduskeskus koos toitlustuskohaga, sest seda piirkond vajaks. Lisaks väljendati muret tehnovõrkude ühenduses tekkida võivate takistuste osas ning mänguväljaku rajamise osas.

Linna seisukoht

Esitatud ettepanekud korterelamut mitte rajada ja kavandada ala hoopis parkimisplatsiks, ei ole põhjendatud. Krunt on täna hoonestatud ärihoonega, kuigi viimastel aegadel on hoone kasutuseta seisnud ja seetõttu amortiseerunud. Praegune kinnistu omanik on avaldanud soovi senise hoone asemele rajada korterelamu.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Põhja pst 2a krundi kasutamise juhtotstarve korterelamumaa. Arhitektuuriüksuse erisusena on välja toodud, et Põhja pst 2a krundile on lubatud uue hoone ehitamine või olemasoleva laiendamine, hoone mahud määratakse detailplaneeringuga. Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Planeeringukohane uus hoone soovitakse rajada olemasoleva kortermaja pikendusena ja liigendatult, sobides olemasolevate Jaamamõisa hoonete rütmi.

Tartu linn on võtnud eesmärgiks vähendada autostumist ja soodustada säästlike ning keskkonnasõbralike liikumisviiside kasutamist. Sellele aitab kaasa linna tihendamine ja elukohtade loomine teenuste lähedusse. Tagamaks 15-minuti ja säästliku linna ning sõbraliku elukeskkonnaga linna tingimusi ning vältimaks magalate teket, on oluline, et suurtel elamualadel võimaldatakse elanikele toetavaid funktsioone. Seetõttu on detailplaneeringuga antud võimalus krundile lubada 20% ulatuses toetava otstarbe rakendamine, milleks on piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoonete funktsiooni lubamine.

Linn on seisukohal, et Põhja pst 2a puhul on tegemist eraomandis oleva krundiga ning ala kasutamisele võtmine parklana saab toimuda vaid kinnistu omanikuga vastava kokkuleppe sõlmimisel, s.o osapoolte koostöös. Senimaani on toimunud parkimine Põhja pst 2a krundil isetekkelisena ja ilma omaniku nõusolekuta. Lähiala elanikel ei saa olla õigustatud ootust Põhja pst 2a krundil tasuta parkimise jätkumiseks.

Planeering on konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused, liikluskorralduse põhimõtted jm. Planeeringulahendus võimaldab elluviimisel planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel. Detailplaneeringu ülesanne ei ole laiema ala teede ja tänavate lahenduse andmine, vaid detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Piirkonna parkimiseprobleemid ei ole ühe krundi detailplaneeringuga lahendatavad küsimused, need võivad vastavalt vajadusele ajas täpsustuda ja muutuda, nt künniste, ülekäigukohtade jms meetmete ning liiklusmärkide asukohatäpset paiknemist detailplaneeringuga ei kehtestata, need lahendatakse projekteerimisel. Detailplaneeringuga ei ole lubatud kavandada parkimist tänavale, sätestatud on, et parkimine peab olema lahendatud krundisisiselt. Tänavate parkimiskorraldust saab kavandada väljaspool detailplaneeringut vajaduspõhiselt. Kui tänaval on probleeme parkimisega, saab parkimise keelualasid alati jooksvalt juurde lisada või suurendada parkimisjärelvalve kontrolli piirkonnas.

Piirkonnas on loodud täiendavad võimalused parkimiseks, sõidukite parkimise probleemi lahendamiseks saavad piirkonna elanikud kasutada lähimat avalikku parklat Tüve tn 10 krundil, mis asub Lääne tn 5 krundist ca 230 m pikkuse jalutuskäigu kaugusel. Tulevikus on võimalik Tüve tn 10 krundile rajada ka parkismaja, et tingimused veelgi paraneksid.

Detailplaneeringu koostamisel on analüüsitud korterelamu rajamise tulemusena lisanduvat liiklust, sh juurdepääsusid avariisõidukitele ja ehitusaegse transpordi liikumist. Ehitusõiguse realiseerumisel lisanduv liiklus on marginaalne. Analüüsi ja koostöö tulemusena on planeeringus toodud välja, et juurdepääsuks kasutatakse avalikke linnale kuulvaid teid, sh on Põhja pst 2 lubanud oma maja esist teed ehitustranspordi liikumiseks kasutada. Ehitusaegse transpordi liikumiseks ei ole kavandatud kasutada Lääne tn 3 ega Põhja pst 4 kruntidel asuvaid eraomanduses olevaid teid.

Tehnovõrkude ühendused on planeeringus kavandatud koostöös tehnovõrkude valdajaga ja rajatakse vastavalt tehnovõrgu valdaja tingimustele. Tehnovõrkude valdajad (AS Tartu Veevõrk ja Gren Tartu AS) on planeeringu lahenduse kooskõlastanud. Gaasitorustiku ühendust hoonele kavandatud ei ole.

Krundi haljastusosakaal võrreldes olemasoleva olukorraga paraneb, samuti on alale mänguväljaku rajamine oluline elanike sotsiaalsete vajaduste täitmiseks. Korrastatud ruum ja kokkulepitud reeglid tagavad turvalise elukeskkonna, mis mõjub ümbritsevale keskkonnale kindlasti positiivselt. Põhja pst 2a krundile rajatav mänguväljak ei asu Põhja pst 4 korterelamu akende all. Erinevate osapoolte suhted ja võimalikud probleemid mänguväljaku kasutamisel ei ole detailplaneeringus käsitletav teema. Lähtuda tuleb avaliku korra reeglitest ning kodu ümbruse eest hoolitsemine on iga elaniku enda kohustus.

Küsimus mis puudutab Saluudi kaupluse maa-ala rentimist või müüki kohustusega välja ehitada uus kaubanduskeskus koos toitlustuskohaga, ei ole lahendatav Põhja pst 2a krundi detailplaneeringu menetluses ega Tartu linna poolt. Tartu linna üldplaneeringuga on nimetatud krunt määratud ärimaaks, mis tähendab, et linn on oma strateegilistes arengudokumentides äritegevuse jätkumise ette näinud. Kinnistu, kus asub endine kauplus Saluut, on eraomandis ja selle edasine saatus sõltub maa omaniku soovidest.

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga ja arvestab selles sätestatud põhimõtetega. Planeeringus on esitatud lahendus, mis on põhjalikult läbi kaalutud, analüüsitud ja põhjendatud ning mis vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele. Läbi detailplaneeringu koostamise ja naabritega koostöö on võimalik leida lahendus, mis sobitub ümbruskonda ja rikastab seda.

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, lg 5 ja lg 7, 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 Põhja pst 2a krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Ruumiloome osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 17.04.2024. a kuni 30.04.2024. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär