



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.07.2024 nr 598

Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

[Tartu Linnavalitsuse 31.03.2020. a korraldusega nr 360](#) algatati Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu koostamise eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Aspin Tartu OÜ ja planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Mõisavahe tn 21 kinnistu suurusega 10 149 m² asub Annelinna linnaosas. Katastriüksuse otstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmete alusel asub krundil 2-korruseline 1696,7 m² ehitisealuse pinnaga hotell.

Planeeringulahendus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Mõisavahe tn 21 krundi kasutamise lubatud sihtotstarbeks määrata 75-100% korterelamumaa maa-ala ja 0-25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa. Krundi pindala on 10 148 m². Ehitusõigus määratakse kuni kahe hoone rajamiseks. Suurim lubatud maapealne ehitisealune pind krundil on 2372 m², koos lahtiste rõdudega 3105 m², suurim lubatud maa-alune pind 3395 m². Suurim lubatud absoluutkõrgus on 63,00 m, suurim lubatud absoluutsügavus 42,50 m. Lisaks on sätestatud tingimus hoone laiusele - uushoonestuse vaadeldavatele otsamähtudele on seatud hoone laiuse piirang kuni 12 m ning seal, kus hoonemähtude laius pole linnaruumist visuaalselt hoomatav, on lubatud kuni 18 m laiused mahud.

Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Rohevõrgu toimimise ülesannete täitmiseks peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ja kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast vähemalt 25%. Planeeringuga on määratud kohustuslikult säilitatavad puud ning juurestiku kaitsealad lähtuvalt dendroloogilisest hinnangust. Krundile tuleb rajada mänguväljak, kus on mängu- ja vaba aja veetmise vahendid erinevatele vanuserühmadele.

Sõidukite juurdepääs Mõisavahe tn 21 krundile on kavandatud olemasolevast asukohast Mõisavahe tänaval. Jalakäijate ja jalgratturite ühendused on planeeritud Mõisavahe tänavalt ning Annelinna kergliikluskiirelt. Sõidukite parkimine on lahendatud krundisisesele.

Tartu linnas läbi viidud uuringu „[Parkimiskohtade vajaduse määramine Tartu linnas](#)“ järgi saab EVS 843 parkimismisnormi rakendamisel Tartu linnas kasutada kruntide teenustele ligipääsetavuse väärtust (teenustase), arvestades järgnevaid põhimõtteid:

1. Krundi ligipääsetavuse väärtus leitakse vastavalt sellele, kui hästi on jalgsi või ühistranspordiga kättesaadavad erinevad linnas paiknevad teenused, sh piirkondlik kool, lasteaed, toidupood, töökohad (kogumina krundi teenustase);

2. [Rakenduses](#) väljatoodud parkimiskohtade arvu soovitusel lähtumisel tuleb otsuses välja tuua kaalutlused ja põhjendused, kuidas on punktis 1 nimetatud parameetreid arvestades konkreetset krundil vastav väärtus kujunenud.

Uuringukohaselt on soovitatav detailplaneeringualal autode parkimiskohti kavandada normikohasest arvust 82%. Vastavalt uuringule on lähemal kui 1200 m üks piirkondlik kool, lähemal kui 800 m kolm lasteaeda, lähemal kui 800 m üheksa teenust, lähemal kui 800 m kolm toidukohta, lähemal kui 1200 m kuus toidupoodi ning 36% töökohtadest on kättesaadav kuni 2 km jalutustee kaugusel või alla 30 minuti ühistranspordiga. Detailplaneeringus on arvestatud eeltooduga ning kavandatud parkimiskohti 82% standardikohasest.

Kaasamine ja koostöö

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

Ühes arvamuses öeldi, et Mõisavahe tn 21 krundile kavandatud hoone on liiga lähedal Mõisavahe tn 23 krundi hoonele ja varjab valguse. Tulenevalt esitatud arvamusest koostati insolatsiooni ehk piisava otsese päikesevalguse tagamise analüüsi naaberhoonetele ning lisati planeeringu seletuskirja täiendused. Korrigeeritud planeeringumaterjalid edastati arvamuse avaldajale uuesti tutvumiseks, mille osas tagasisidet enam ei esitatud.

Teises arvamuses andsid Mõisavahe 22 ja Mõisavahe 23 korteriühistud teada, et soovivad, et säilitataks olemasolevate kruntide piiritletus ning taastataks kruntide vaheline piirdeaed. Samuti leiti, et detailplaneeringuga tuleks käsitleda ligipääsu Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 korterelamute tagumistele fassaadidele. Vajadusel, nt renoveerimisel transport, tuletõrjeprobleemid või avariitranspordi vajadus, on nimetatud kruntidele võimalik ligi pääseda ainult Mõisavahe 21 olemasoleva parkla kaudu. Linn selgitas Mõisavahe 22 ja Mõisavahe 23 korteriühistutele, et tulenevalt Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud piirete ja tõkkepuude paigaldamise keelust Kesk-Annelinna asumites, ei ole planeeringuga piirete paigaldamine antud piirkonnas lubatud. Ajutine juurdepääsu vajadus Mõisavahe tn 22, 23 ja 24 hoonete tagumistele fassaadidele on võimalik tagada ning tuleb kokku leppida kinnistu omanikel omavahel. Avariilukorra juurdepääs lahendatakse igakord vastavalt vajadusele, sh on Päästeametil õigus kasutada hädaolukorras olemasolevaid teid, haljasalasid jm. Tuginedes eelnevale ei ole vajadust Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringuga kavandada eraldi juurdepääsu selle jaoks.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästeskusega.

Detailplaneeringu suunamine avalikule väljapanekule

Planeeringu lahendus on koostatud arvestades Annelinna väljakujunenud keskkonda ja erinevaid huve, kavandatud on turvaline ja kasutajasõbralik elukeskkond, arvestatud on olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamisega. Arvestatud on naaberhoonetega ning insolatsiooninõuetega. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu linna üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele.

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 20.06.2024. a määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 3 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 Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Ruumiloome osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 05.08.2024 kuni 19.08.2024. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes