



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

08.10.2024 nr 757

Riia tn 148 krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 05.05.2020 korraldusega nr 496 algatati Riia tn 148 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntida ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste kaubandus-, teenindushoonete ning korterelamute rajamiseks. Planeeringust huvitatud isikud on Sanitex OÜ, Tiksoja Puidugrupp AS, planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeringulahendus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada alal 3 hoonestatavat krunti, 1 haljasala- ja kergliiklusmaa krunt ning 1 tee- ja tänavamaa krunt. Muu hulgas teeb planeering ettepaneku üldplaneeringukohase roheala osaliseks ümbertõstmiseks eesmärgiga säilitada rohkem väärtuslikke puid ning tagada jalakäijate avalikud ühendusteel koos kõrghaljastusega. Üldplaneeringus toodud juhtotstarvete maa-alade suuruseid ei muudeta.

Ehitusõigus on määratud kuni 5 ärihoonele ja 4 korterelamule. Suurim lubatud maapealne ehitisealune pind on ärihoonetel kokku 7778 m² ja korterelamutel 3030 m² (lisaks avatud rõdud 606 m²). Ärihoonete suurim lubatud absoluutkõrgus on 97.50, korterelamutel 95.00. Põhijoonisel on näidatud hoonestusalad ja markeeritud suurim lubatud ehitisealune pind, hoone asukoht hoonestusala sees täpsustub projekteerimisel.

Planeeringus on sätestatud, et enne kruntide Pos 1, Pos 2 ja Pos 3 ehitusõiguse realiseerimist tuleb läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus, mille võib läbi viia igal krundil eraldi või krundi omanike soovil mitmel krundil ühiselt.

Ärihoonete kruntidel tuleb tagada, et 10% krundi pindalast moodustaks kõrghaljastus. Elamukruntidel peab haljastatud ala olema vähemalt 40% krundi pindalast ning kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab olema vähemalt 25%, haljastatav ala peab olema suurem kui kõvakattega ala.

Riia ja Aardla tänava äärsed puud on määratud säilitatavaks, planeeritud on uued puud puuridade ühendamiseks.

Juurdepääs kruntidele on planeeritud Riia ja Aardla tänavalt. Nõuetekohane parkimine on lahendatud krundisisese, osaliselt maa-alusena. Määratud on ka tehnovõrkude ja rajatiste võimalikud asukohad ning ehitustingimused, mis täpsustatakse projekteerimisel.

Planeeringualal on keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimelaialehine neiuvaip kasvukoht (KLO9327850). Kaitsealuse taimelaialehine kasvukohta läbib väikses osas planeeritud jalgteed. Kasvukoht tuleb võimalikult suures osas säilitada ning koostöös Keskkonnaametiga läbi viia kaitsealuste taimede ümberasustamine enne ehitustegevuse algust ehitusalalt sobivasse asukohta. Keskkonnaamet on 22.05.2024 kirjast edastanud seisukoha: *Kui haljastustööde või uuisistutuse korral kaitsealuse taimelaialehine kasvukohas ulatuslikke pinnaseteid ei teostata, ei ole planeeritud tegevusel antud kasvukohale olulist mõju kuna võimalik populatsioon kavandatava tegevusega ei hävine (EELISE andmed aastast 2012). Kui ehitusprojektiga nähakse kaitsealuse liigi kasvukohas ulatuslikumaid pinnaseteid, tuleb teha ümberistutuse avaldus Keskkonnaametile vastavalt „Kaitsealuse liigi ümberasustamise korrale“.*

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine:

1. jalgteed Aardla tänav T117 krundile alates Pos 5 äärmisest jalgteest kuni Aardla tänav T107 ja Aardla tänav T115 olemasoleva jalgteeni;
2. avalikult kasutatava tee ja tänava maa (Pos 5) krundi moodustamine, krundile sõidutee ja jalgteed ning sellega seotud haljastuse, tänavavalgustuse ja tehnovõrkude, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamine;
3. avalikult kasutatava haljasala- ja kergliiklusmaa (Pos 4) krundi moodustamine; alale maastikuarhitektuurse tervikprojekti koostamine, selle alusel haljasala ning jalgteede ja sellega seotud haljastuse, tänavavalgustuse ja tehnovõrkude, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamine. Krundid Pos 4 ja Pos 5 antakse pärast avalike rajatiste väljaehitamist Tartu linnale tasuta üle.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Riia tn 148 krundi igakordne omanik tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks.

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Kaasamine, koostöö ja avalikule väljapanekule suunamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 1 esitati planeering kooskõlastamiseks ja anti võimalus avaldada arvamusi enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist.

Arvamusi esitasid 5 isikut. Kokkuvõtvalt puudutasid arvamused maakasutuse otstarbeid, ehitusõigust, haljastuse säilitamist ja planeerimist, müra ning liikluskoormust.

Detailplaneeringut täiendati ja korrigeeriti, koostati dendroloogiline hinnang roheala puude väärtuse hindamiseks. Muudeti roheala krundi Pos 4 lahendust, kus arvestati olemasoleva haljastusega ja määrati säilitatavad puud, planeeriti uusi puud. Seletuskirja täiendati põhjenduste ja selgitustega müra ja liikluskoormuse osas. Arvamuste esitajatele saadeti vastused ja korrigeeritud lahendus.

Transpordiamet, Terviseamet ja Päästeameti Lõuna päästkeskus on detailplaneeringu kooskõlastanud.

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. juuni 2024 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 Riia tn 148 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Ruumiloome osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 28.10 – 11.11.2024. 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)
Jüri Mölder
linnasekretär