



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.11.2024 nr 827

#### **Riia tn 142 krundi detailplaneeringu kehtestamine**

Tartu Linnavalitsuse 20.03.2018 korraldusega nr 265 algatati Riia tn 142 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus büroohoonete rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on FI Kinnisvara OÜ, planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

#### Planeeritud lahendus

Planeeringuga tehakse ettepanek moodustada kaks tee- ja tänavamaa krunti ning üks krunt sihtotstarvetega kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, kontori- ja büroohoone maa, teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse maa. Määratud on kaks hoonestusala, kuhu on lubatud rajada kuni 8 hoonet.

Suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kuni 5982 m<sup>2</sup>, sh absoluutkõrgusega kuni 110 m - 950 m<sup>2</sup>, kuni 99.45 m - 3100 m<sup>2</sup>, kuni 94.3 m - 1835 m<sup>2</sup>, kuni 83 m - 97 m<sup>2</sup>. Planeeritud maapinna kõrgus on hoonestusaladel 78.3 - 79.2 m.

Kavandatav hoonestus peab olema liigendatud. Kogu planeeringuala arhitektuurne lahendus tuleb koostada terviklikult. Planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Haljastuslahenduse planeerimisel on arvestatud dendroloogilise hinnanguga (AB Artes Terrae OÜ, aprill 2022). Juurdepääsutee ääres ja autoparklat liigendaval haljasribal tuleb olemasolevad puud säilitada, osaliselt asendada. Säilitada tuleb ka väärtuslik hobukastan ja lehis. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Planeeritud on säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust. Krundi põhjaosas olev kuuskede allee on amortiseerunud ja planeeritud likvideerida.

Juurdepääsud planeeringualale on olemas Riia tänavalt ja Aardla tänavalt. Lisaks planeeritakse juurdepääs Lääneringteelt, seejuures ka jalgteed kuni Aardla tänaval oleva jalgteeni. Parkimine on lahendatud vastavalt standardile (EVS 843:2016 "Linnatänavad").

Planeeringuga on kavandatud järgmiste avalike rajatiste väljaehitamine:

- 1) Pos 3 jalgteed ja sellega seotud haljastus ja tänavavalgustus;
  - 2) Riia ja Aardla tänavat ühendav jalgteed väljaspool planeeringuala kruntidel Lääneringtee T35, Aardla tänav T111 ja Aardla tn 111 kuni Aardla tänavani.
- Krunt Pos 3 antakse pärast rajatiste väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Riia tn 142 krundi igakordne omanik tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise. Avalike rajatiste väljaehitamine on planeeritud hoonete püstitamise tingimuseks. Kokkulepped on sõlmitud enne detailplaneeringu kehtestamist.

#### Kaasamine ja koostöö

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

Gren Tartu AS palus arvestada 1) olemasoleva kaugküttekatlama ja korstna kõrguse ning võimalusega, et teatud ilmastikuolude korral võivad korstnast väljuvad suitsugaasid jõuda 8-korruselise hoone kõrgemate korrusteni; 2) vajadusega tarnida olemasolevasse katlamajja Aardla tänava suunalt biokütuseid maksimaalse lubatud pikkuse ja täismassiga autorongiga. Planeeringu seletuskirja täiendati vastavalt.

Transpordiamet ja Päästeameti Lõuna päästekeskus on detailplaneeringu kooskõlastanud.

Tartu Linnavalitsuse 11.06.2024 korraldusega nr 505 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 01.07 - 15.07.2024. Arvamusi ei esitatud.

#### Planeeringu kehtestamine

Detailplaneering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringu ja ruumilise arengu eesmärkidega. Detailplaneeringuga on tagatud terviklik ja sidus linnaruum, planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste riivet. Planeeringu realiseerumisel tekivad piirkonda täiendavad teenused ja tökohad ning eeldatavalt arhitektuurselt piirkonda rikastav ruumiline terviklahendus.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 20.06.2024 määruse nr 82 "Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord" § 3 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Riia tn 142 krundi detailplaneering vastavalt lisale.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Urmas Klaas  
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)  
Jüri Mölder  
linnasekretär