

FI Kinnisvara OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga määrata Riia tn 142 krundile ehitusõigus olemasoleva hoone korrastamiseks ja uute hoonete püstitamiseks. Krundile soovitakse rajada lisaks olemasolevale viiekorruselisele hoonele neli kuni kaheksakorruselist äriotstarbelist hoonet. Soovitud ehitisealune pind on ligikaudu 3700 m² ja brutopind 22000 m², parkimiskohti soovitakse kavandada 300.

Riia tn 142 krunt suurusega 22682 m² asub Ränilinna linnaosas Riia, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krundil asub ehitisregistri andmetel 459,5 m² ehitisealuse pinnaga ühekorruseline laohoone ja 1910 m² ehitisealuse pinnaga viiekorruseline elektronmikroskoopide labor. Krundile on juurdepääs Riia ja Aardla tänavatelt.

Krundil kehtib aastal 1975 kehtestatud ENSV Teaduste Akadeemia Tartu asutuste detailplaneering, millega kavandati alale füüsikainstituudi hooned.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on tegemist kontori- ja büroohoone maa-alaga. Asumis, kus asub Riia tn 142 krunt, seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamist ja realiseerumist ning esindusliku kõrghaljastuse rajamist. Riia tn 142 krundil asuva hoone puhul soositakse eelkõige tarkade töökohtade loomist. Hoone kasutusotstarve võib vajadusel olla büroohoone otstarbe asemel ka kahjuliku olulise välismõjuta tootmishoone.

Tagada tuleb liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistlus- või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust muu hulgas suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum), samuti kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja/või arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas.

Riia tn 142 krundile planeeritakse enama kui kolme hoone kogumit, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas - Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Tartu linna sissesõidul Riia tänava ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee vahetus läheduses ja planeeritav hoonestus eristub ümbritsevast keskkonnast. Lähtudes eelnevast tuleb Riia tn 142 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeritavale alale juurdepääsude kavandamine eeldab Riia tänav T179 ja Aardla tänav T107 transpordimaade osalist kaasamist ja väljaehitamist. Tänavamaa lahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada Maanteeameti poolt väljastatud tingimustega. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ja püstitada ehitusloakohustuslikud hooned.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Riia tn 142 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus kontori- ja büroohoonete rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 142 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kontori- ja büroohoone maa.

4.2.2. Hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

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

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

4.5. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

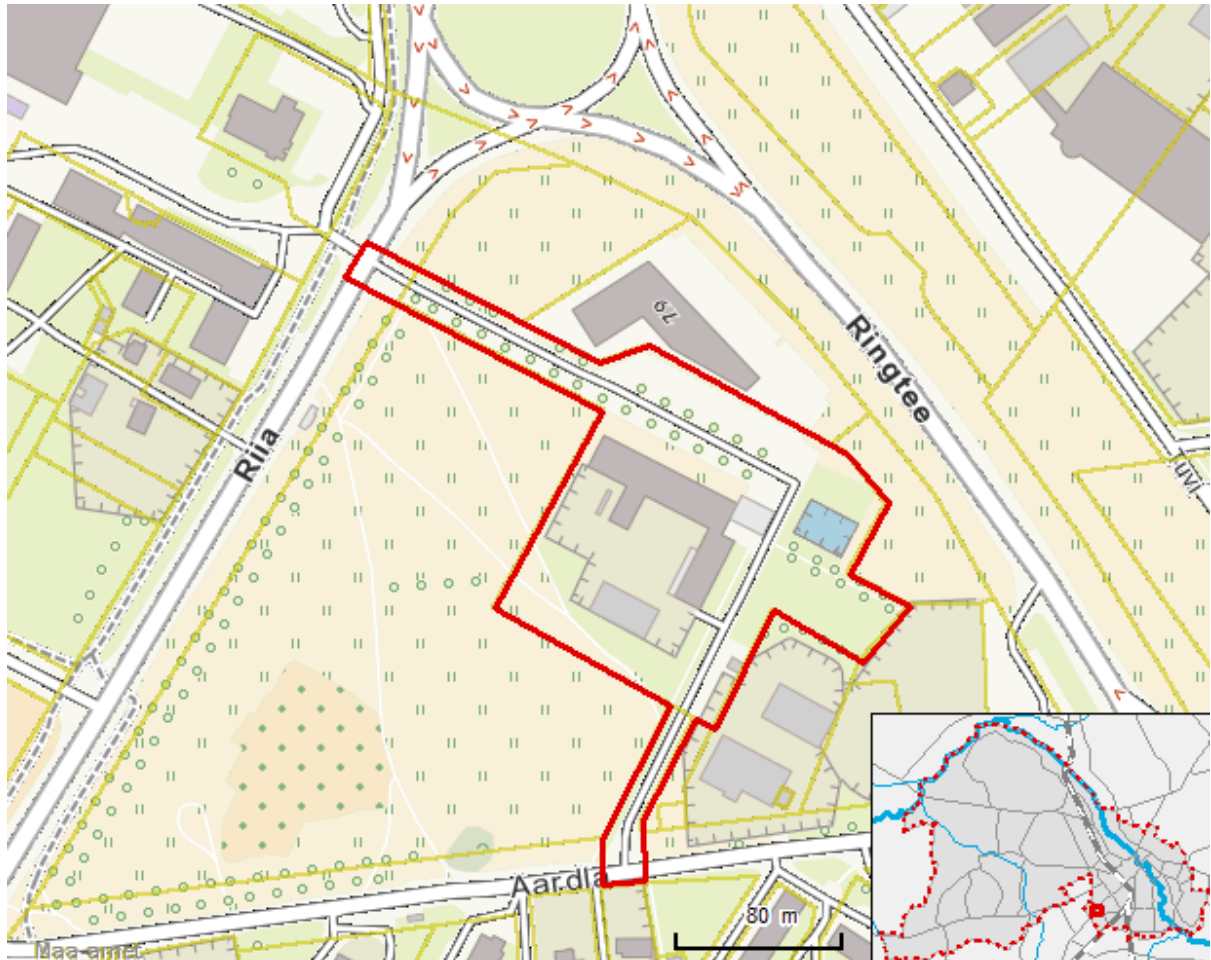
4.6. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega ja Maanteeametiga.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Korraldus jõustub ...

Riia tn 142 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir