



OÜ BD-MÖÖBEL

08.09.2022 nr 9-3.2/DP-04-018

**Tartu linnas Jänese tn 16a krundi võimalike
arenduste osas seisukoha küsimine**

Vastavalt kokkulepitule edastame Teile, kui kinnistu omanikule, Jänese tn 16a kinnistu arendamise võimalusi puudutava informatsiooni.

I. Kehtiv detailplaneering

Jänese tn 16a ja Roosi tn 50 krundidel kehtib Tartu Linnavalitsuse [29.05.2006 korraldusega nr 847](#) kehtestatud [Jänese 16a krundi detailplaneering](#). Planeeritud ehitusõigus on määratud Jänese tn 16a ja Roosi tn 50 kruntide ulatuses moodustatud uuele krundile, määratud on üks ühine hoonestusala ja ehitusõigus kuni 8 äri- ja tootmishoone rajamiseks, suurim lubatud ehitisealune pind on 18 500 m² ja kõrgus 12 m. Planeeringus on sätestatud, et enne esimese hoone projekteerimist tuleb alale koostada hoonestuskava, kus määratakse ära peamised arhitektuursed mahud, transpordiskeemi, parkimislahenduse ning haljastuse põhimõtted.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas enam kui 16 aastat, planeeringut ellu viima ei ole asutud.

II. Raadi piirkonna visioonivõistlus

Aastal 2020 viidi Tartu linna poolt läbi Raadi piirkonna visioonivõistlus, mis hõlmas ka "Jänese 16a krundi detailplaneeringu" ala. Võistluse tulemusena näeb [võidutöö](#) ("SLOWscape", R-Konsult OÜ) alale ette mitmekesise liigendatud hoonestuse: Jänese tn 16a krundile 1-4-korruselised rida- ja korterelamud ning kaubandus- ja teenindushooned, Roosi tn 50 krundile 3-4-korruselised korterelamud ja kaubandus-teenindushooned.

III. Tartu linna üldplaneering

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad Jänese tn 16a krunt ja Roosi tn 50 krunt osalise äriotstarbega korterelamu maa-alal, kus hoone esimesel korrusel on kohustuslik kavandada piirkonda teenindava kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis- või lasteasutuse ruumid, järgmised korrused on mõeldud eluruumideks, lubatud ei ole majutusasutused ja bürood. Toetav otstarve on kuni 25% hoonestuse brutopinnast piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse ja puhkerajatise maa.

Üldplaneeringuga seatakse arhitektuuriüksusel RD4 eesmärgiks terviklikult lahendatud atraktiivsete, sotsiaalselt mitmekesiste, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatavate elamugruppide arendamine. Maa-aladele kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Roosi tänava äärsel hoonestuse esimesel korrusel tuleb ette näha avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnad. Iga ala tuleb lahendada terviklikult. Alade hoonestamisel tuleb aluseks võtta Raadi visioonivõistluse võidutöö põhimõtted ja žürii täiendavad ettepanekud.

Kruntide hoonestus ja hoonete-vaheline ruum peab kooskõlas võidutööga moodustama erineva privaatsustaseme ja tihedusega kvartalid (n-ö linnamaastiku) ning olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Panipaigad ja jalgrataste parkimine lahendada hoone mahus. Roosi tn hoonestuse ehitusjoon peab paiknema tänava ääres. Maksimaalne korruselisus on 3-4, krundi täisehitus määratakse ehitusõiguse andmisel vastavalt visioonivõistluse tulemusele. Kruntimisel tuleb arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkondades. Parkimine tuleb lahendada põhiliselt soklikorruusel või maa-alusena. Roosi tn elamualade väljasõidud tuleb lahendada Jänese tänavale. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt. Eelistada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamist haljas- ja puhkealadel, sobitades seda uue maastikuarhitektuuriga. Korterelamutele näha ette ühised mänguväljakud elamugruppide kaupa. Piirded ega tõkkepuud ei ole lubatud. Detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel, maastiku ilmet muutvate tööde (pinnase täitmine, kaeveload, jm) tuleb iga kord kaaluda dendroloogilise hindamise vajalikkust. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Tagatud peab olema liigile omane valgustus- ja ruumivajadus. Kasvupinnase hulk ja istutusala suurus peavad olema piisavad istiku edasiseks kasvuks. Suurendamaks haljastuse osakaalu võimalikkust tuleb kogumissüsteemid paigutada võimaluse korral kõvakattega pindade alla ning maasoojussüsteemide paigaldamisel järgida üldplaneeringut. Korterelamute maal peab rohevõrgu toimimiseks haljastatud ala üldjuhul olema vähemalt 40% krundi pindalast. Kõrghaljastuse osakaal haljastatud alast peab üldjuhul olema vähemalt 25%. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala.

IV. Kokkuvõte

Kehtiv detailplaneering ei võimalda ala üldplaneeringukohast hoonestamist, kuna maakasutuse otstarbed ja ehitustingimused erinevad, planeeringu kehtestamisest on möödas rohkem kui viis aastat ja planeeringut ei ole asutud ellu viima, mistõttu on linn seisukohal, et alale tuleb koostada uus, üldplaneeringu põhimõtteid ja eesmärgid kajastav detailplaneering.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Samale alale uue, kahte kinnistut haarava ühise detailplaneeringu koostamine eeldab Jänese tn 16a kinnistu omanike poolset soovi ala arendada ja planeeringu protsessis aktiivselt osaleda.

Kui OÜ BD-Mööbel ei ole Jänese tn 16a krundi planeerimisest huvitatud ning tervikala planeerimine ei osutu võimalikuks, võimaldab seadus kaaluda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Nimelt võib planeerimisseaduse § 140 lg 1 kohaselt detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima; 2) planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Antud juhul ei ole võimalik kaaluda detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Roosi tn 50 krundi osas, kuna planeeringukohase lahenduse elluviimine ei ole selliselt enam võimalik.

Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud enam kui 16 aastat, muutunud on nii seadusandlus kui ka Tartu linna arengueesmärgid, siis ei ole kehtiv planeering enam aja- ega asjakohane.

Tartu linn kui Roosi tn 50 omanik ei soovi kehtivat planeeringut realiseerida, mistõttu kavandame kehtiva detailplaneeringu tunnistada kehtetuks ja koostada uue, üldplaneeringu põhimõtteid ja eesmärgid kajastava detailplaneeringu.

Palume Teie seisukohta:

1. uue detailplaneeringu koostamise osas ja
2. Tartu Linnavalitsuse [29.05.2006 korraldusega nr 847](#) kehtestatud [Jänese 16a krundi detailplaneeringu](#) kehtetuks tunnistamise osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Gea Kangilaski
abilinnapea

Liis Randmets 736 1253
Liis.Randmets@tartu.ee