



Ago Nigul  
TARMEKO KV OÜ  
ago@tarmeko.ee

Teie 26.02.2020  
Meie 24.03.2020 nr 9-3.2/DP-20-008

**Sõbra tänava ja sadamaraudtee vahelise ala  
elamugrupi detailplaneeringu algatamise  
tingimused**

Esitame Teile koondi osakonna poolt kokku pandud materjalidest ja detailplaneeringu edasisest menetluse käigust.

Olete esitanud ettepaneku algatada Sõbra tn 43, Sõbra tn 45, Sõbra tn 47, Sõbra tn 49, Sõbra tn 51, Sõbra tn 53, Sõbra tn 55, Sõbra tn 57, Sõbra tn 59, Sõbra tn 61, Sõbra tn 63 ja Sõbra tn 65 kruntide detailplaneering eesmärgiga määrata kruntidele ehitusõigus kontori- ja büroohoonete ning korterelamute rajamiseks. Kontori- ja büroohooned soovite rajada Sõbra tänava äärde, ülejäänud alale korterelamud. Büroohooned soovite rajada kahekorruselised, korterelamud kuni kaheksakorruselised. Säilitada soovite Sõbra tn 61 krundil asuva büroohoone. Juurdepääsu soovite lahendada Sõbra tänavalt.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 6,8 ha asub Karlova linnaosas. Ala piirneb Sõbra, Saekoja ja Odra tänavate ning sadamaraudtee koridori kavandatava tänava maaga. Naabruses asuvad üksikelamud, kahekorruseline korterelamu ja kuni kolmekorruselised ärihooned. Juurdepääs alale on Sõbra tänavalt. Planeeringualale ulatuvad Emajõe kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Planeeringuala katastriüksuste sihtotstarbed on 70% ulatuses tootmismaa ja 30% ärimaa. Ehitisregistri andmetel on alal büroohoone (ehitisealune pind 1460 m<sup>2</sup>), värvahoone (56 m<sup>2</sup>), laohoone (331 m<sup>2</sup>), katlamaja-garaaž (1045 m<sup>2</sup>), saeveski (1164 m<sup>2</sup>), tööstus-olmehoone (547 m<sup>2</sup>), kaks tootmishoonet (1625 ja 1861 m<sup>2</sup>), puidukuivati (202 m<sup>2</sup>), ehitusluba on antud Sõbra tn 61 krundile kuni viiekorruselise büroohoone rajamiseks (Tartu Linnavalitsuse 22.05.2018. a korraldus nr 539).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsioon Sõbra tänava ääres büroohoone maa-ala, Sõbra tn 45 krundil koolieelse lasteasutuse maa-ala ja ülejäänud alal korterelamu maa-ala.

Büroohoone maa-ala on büroo- ja pangahoone, koolituskeskuse, keskkonda sobiva tootmisettevõtte (nt infotehnoloogia) maa-ala. Vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Krundi ehitusõigus ja põhilised arhitektuursed näitajad määratakse, tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms, planeeringuga.

Koolieelse lasteasutuse maa-ala on lastesõime, -aia, päevakodu, lasteaed-alkooli maa-ala. Maa-ala on üldplaneeringuga määratud piirkonda teenindavatele koolieelsetele lasteasutustele. Maa-alade kohta kehtivad juhtfunktsioonikohased, üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntide pindala ei tohi vähendada. Krundi ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse detailplaneeringuga. Haridusasutuse hoone ümbrus peab olema haljastatud ja heakorrastatud. Väikseim lubatud haljastuse osakaal krundi pinnast on 20%. Juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline

juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklatest. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonega samal krundil. Linn võib vajaduse korral ja põhjendatud juhul kaalutlusotsustusega parkimisnõuet muuta, arvestades ehituslikku lahendust, krundi eripära ning võimalusi. Uue hoone kavandamisel, aga ka olemasoleva laiendamisel, rekonstrueerimisel või puhkerajatiste korrastamisel tuleb ette näha jalgrataste katusega kaetud hoiualad.

Korterelamumaa on kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuste, haljasalade ja puhkerajatiste maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Toetav otstarve on lubatud kuni 25% ulatuses krundi hoonestuse brutopinnast. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m<sup>2</sup> krundi pinda; vähemalt 70 m<sup>2</sup>, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Elamute kavandamisel peab krundi haljastatav osa üldjuhul olema suurem, kui kõvakattega ala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak.

Üldplaneering annab võimaluse kaaluda antud kvartalis kuni kaheksakorruselise äri- ja korterelamu segafunktsiooniga hoonegrupi rajamise võimalusi. Üldplaneeringukohaselt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistluse või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust, kui planeeritakse suuremaid arendusi (enam kui kolme hoone kogum) ja alates seitsmekorruselisest hoonest. Arvestades hoonestuse kõrgusest tulenevat visuaalset dominantsust piirkonnas, tuleb hoonete kavandamisel kaaluda planeeringuvõistluse läbiviimise vajalikkust. Linn on seisukohal, et arvestades kavandatavat mahtu ja iseloomu ning eesmärki tagada kvaliteetne, terviklik, tasakaalus linnaruum ja parim arhitektuurne lahendus, tuleb planeeringu algatamise järgselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga planeeringuvõistlus.

Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside juurdepääse võrdlev analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist, vajadusel tuleb kaasata vastava ala ekspert. Arvestades ala asukohta ja planeeritavat mahtu, on liikluse lahendamise võimaldamiseks kaasatud planeeringualaga piirnevad tänavamaad, sh endise sadamaraudtee koridori kavandatav tänavamaa-ala.

Planeeritavale alale juurdepääsude tagamiseks avalikelt tänavamaadelt, sh sadamaraudtee koridorist, tuleb arvestada planeeringukohase tänava väljaehitamise vajadusega ja tingimusega, et planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on juurdepääsu tagavate tänavate olemasolu.

Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sadameveekanalisatsiooni) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks tuleb sõlmida enne detailplaneeringu algatamist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega on kavas elurajooni, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

Anname teada, et osakond on ette valmistanud detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise eelnõu, mis edastatakse Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Vastuse saamise järgselt materjale täiendatakse ja saadetakse Teile tutvumiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven  
juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee