Sanitex OÜ ja Evi Ilves-Schalk esitasid ettepaneku detailplaneeringu koostamise algatamiseks krundil Riia tn 148. Planeeringu algatamise eesmärgiks on kaubandus-, teenindus-, büroohoonete ja korterelamute ehitusõiguse määramine.

Riia tn 148 krunt suurusega 46060 m² asub Ränilinna linnaosas Riia, Ringtee ja Aardla tänavate vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% üldkasutatav maa, hetkel on see hoonestamata haljasala. Krundi edelaosas asub puurkaev. Ala läbib Aardla tänavast kuni Riia tänaval asuva bussipeatuseni jalakäigurada. Planeeringualal on EELIS-e andmetel III kaitsekategooria taimede kasvukohad.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtotstarbed on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, korterelamu maa-ala, roheala ja tänava maa-ala.

Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh sõiduki laadimisseadmete, turu, näitusehalli maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat roheala maad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Kaubandus- ja teenindushoone krunti piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

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 ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses. Korterite arvu määramisel lähtutakse põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena väljaspool hoonestusala. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile laste mänguväljak. Krundi haljastatav osa peab olema suurem, kui kõvakattega ala, ca 30 % maa-alast peab olema haljastatud.

Roheala on peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste ehitiste, sh kuni 60 m² ehitusaluse pindalaga ajutise iseloomuga puhkeala teenindavate hoonete püstitamine juhul, kui üldplaneeringus pole sätestatud teisiti. Toetava otstarbena on lubatud linnaaianduse maa.

Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Riia 148 krundile hoonestuse kavandamisel tuleb tagada jalakäigu läbipääs Aardla tänava bussipeatusest Riia mnt bussipeatusesse. Asumis RL4, kus Riia tn 148 krunt asub, on äri- ja teenindusettevõtete maa-alad reserveeritud piirkondliku tähtsusega kaubandus- ja teenindusettevõtetele. Arvestades piirkonna atraktiivset asukohta seatakse üldplaneeringuga eesmärgiks arhitektuursete terviklahenduste kavandamine ja realiseerumine ning esindusliku kõrghaljastuse rajamine. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Üldplaneeringuga sätestatakse kohustusliku ehitusjoone tagamise nõue võimalikult tänava ääres ning hoonete lubatud korruselisus 3-5 korrust. Hoonete kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele, planeeringu joonis peab kajastama jalakäijate põhisuundade kavandamist krundil.

Asumis RL2 on korterelamu maa-alal seatud eesmärk terviklikult lahendada atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine. Krundil kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused. Kruntimisel arvestada haljastuse nõutava osakaaluga ning mänguväljakute kavandamise vajadusega piirkonda. Hoonestustingimused tuleb detailplaneeringu koostamisel lahendada terviklikult. Hoonete lubatud suurimaks kõrguseks on 4 korrust.

Arvestades piirkonna hoonestuse kõrgust on kortermajadel osaliselt lubatud ka viis korrust (kuni 50% ulatuses). Ca 30% korterelamute maa-alast peab olema haljastatud. Hoonete projekteerimisel tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.

Üldplaneeringuga on seatud kohustus 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.

Maa-ala asub riigimaanteede ja magistraaltänavate ristumiskohas, lähipiirkonnas asuvad mitmed nii ülelinnalise kui ka regionaalse tähtsusega, rohke külastajate arvuga ettevõtted. Riia tn 148 krundile planeeritakse enama kui kolme hoone kogumit, ala asub linnaruumiliselt olulises kohas - Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt Tartu linna sissesõidul Riia tänava ning Tallinn-TartuVõru-Luhamaa maantee vahetus läheduses. Lähtudes eelnevast tuleb Riia tn 148 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeringu koostamisel ning ala liikluskorralduse lahendamisel sh riigimaanteelt mahasõitude kavandamisel tuleb arvestada Maanteeameti poolt koostatavat projekti "Tartu läänepoolse ümbersõidu II ehitusala", sealhulgas tuleb planeeringu koostamisel määrata perspektiivse teemaa laiendamiseks vajalik maa. Maa võõrandamise tingimused määratakse edaspidi poolte omavahelisel kokkuleppel.

Arvestades ala suurust ja planeeritavat mahtu on ehitusõiguse realiseerimiseks ja liikluskorralduse sujuvaks tagamiseks vajalik kvartali sisese avalikult kasutatava tänava maaala moodustamine ja väljaehitamine. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on arendajal. Avalikult kasutatav tänavamaa krunt/krundid võõrandatakse tasuta linnale.

Vastavalt üldplaneeringule tuleb planeeringuga moodustada avalikult kasutatav roheala maa krunt.

**Kokkulepe avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks ja tasuta üleandmiseks linnale on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.**

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse 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 lgd 1 ja 5, 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 148 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga maa-ala kruntida ja määrata ehitusõigus kuni viiekorruseliste kaubandus-, teenindushoonete ning korterelamute rajamiseks.

1. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Riia tn 148 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

1. 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.

1. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
   1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.
   2. Ala jagamine avalikult kasutatavaks roheala maa krundiks, avalikult kasutatava(te)ks tänavamaa krundiks/kruntideks ning hoonestatava ala kruntideks lahendada planeeringuga.
   3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
      1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, büroo- ja kontorihoone maa, tankla ja teenindushoone maa, korterelamu maa, roheala maa.
      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. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
   5. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb kolme ja enam hoonega kruntidel enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus, korterelamu maa-alal tuleb võistlus läbi viia eesmärgiga leida terviklik lahendus.
   6. Korterelamute mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks.
   7. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala sihtotstarbega krundil peab olema vähemalt 10% kõrghaljastust. Planeeringualale rajatav kõrghaljastus peab olema esinduslik. Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ei ole kohustuslik.

Korterelamu maa-ala krundist peab ca 30% olema haljastatud. Korterelamu kruntidele tuleb koostada maa-ala ühtne haljastusprojekt.

* 1. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.
     1. Planeeringualale juurdepääsude kavandamisel tuleb lähtuda Maanteeameti poolt väljastatud lähtetingimustest, vajaduse korral tuleb planeeringuala laiendada.
     2. Avalikult tänavamaalt kvartalile kõigi erinevate sõidukikategooriate juurdepääsu tagamiseks planeerida avalik tänavamaa lõigus Riia tänav T179 - Riia tn 142 ja Riia tn 142 - Aardla tänav T107 transpordimaa krundi kaudu.
     3. Täiendavat juurdepääsu Riia tn148 krundilt Aardla tänavale mitte kavandada.
     4. Planeeringuga näha ette jalakäigu läbipääs Aardla tänava bussipeatusest kuni Riia tänava äärse bussipeatuseni.

1. Planeering tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga, Päästeameti Lõuna päästekeskusega ja Maanteeametiga..

1. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

**Riia tn 148 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**

