

Osühing ASPIN-TARTU on esitanud Möisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga jagada ala viieks elamumaa krundiks, millel on ärimaa lisafunktsioon ja määrata ehitusõigus viie 5-korruselise kortermaja rajamiseks (250 korterit, lisaks äripinnad). Olemasolev hoonestus lammutatakse.

Möisavahe tn 21 kinnistu suurusega 10 149 m² asub Annelinna linnaosas. Katastriüksuse otstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmete alusel asub krundil 2-korruseline 1696,7 m² ehitisealuse pinnaga hotell.

Möisavahe tn 21 piirneb jalakäijate kiire, üldkasutatava maa ja 5-korruseliste korterelamute maa kruntidega.

Möisavahe tn 21 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 6. juuli 1999. a korraldusega nr 1928 kehtestatud "Kalda tee, jalakäijate kiire, Nõlvaku ja Möisavahe tänavatega määratud ala detailplaneering", millega on Möisavahe tn 21 krundi kasutamise sihtotstarbeks määratud ärimaa, ehitusõigus on määratud ühe kuni kahekorruselise 1780 m² ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 Tartu linna üldplaneeringu kehtestamisel nentis linn, et Tartu maavanema juures järelvalvemenetluse käigus jõuti Möisavahe tn 21 krundi osas kokkuleppele lubada Möisavahe tn 21 elamuhoonestuse korruselisuseks 5.

Tartu linn, võttes aluseks detailplaneeringu algatamise taotluse, arvestades Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhimõtteid ja analüüsides kahe kergliikluskiire ja tänavate vahelisele alale jäävat hoonetust, on seisukohal, et Möisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu saab algatada järgmisi tingimusi arvestades:

1. Krundi kasutamise otstarve on korterelamu maa, toetava otstarbena on lubatud kuni 25% ulatuses piirkonda teenindav kaubandus-, toidlustus-, teenindushoone maa otstarve.
2. Planeeritav uushoonestus peab järgima Annelinnas väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruumi ja planeeringulist lahendust. Uushoonestuse mahu ja asukoha kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate korterelamute paiknemisega, privaatsuse, vaate ja valguse tagamise vajadusega. Eelnevat arvestades kavandada hoonemahud kergliikluskiire ja/või Möisavahe tänavapoolsesse serva.
3. Vastavalt üldplaneeringule on Möisavahe tn 21 krundi lubatud korruselisus kuni 5.
4. Üldplaneeringu kohaselt on korterelamu maa juhtfunktsiooniga ala suurim lubatud täisehitusprotsent kuni 40%, erandid on lubatud äritänavate äärsetel kruntidel ja kesklinnas. Kesk-Annelinna piirkond eelnimetatud alade hulka ei kuulu. Üldplaneeringu kohaselt võib kohalik omavalitsus nõuda olenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundistruktuurist jms üldplaneeringus sätestatust väiksemat krundi täisehitust. Annelinnas on väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruum ja planeeringuline lahendus. Piirkonna arendamisel seab üldplaneering eesmärgiks keskkonna parandamise läbi hoonete energiatõhususe tõstmise ja hoonetevaheliste alade korrastamise. Möisavahe tn 21 krundile on üldplaneeringuga määratud kasutus- ja ehitustingimused sarnaselt piirkonnas olevatele korterelamutele, rõhutatud on, et olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Eesmärgiga tagada üldplaneeringu täitmine, sh piirkonnale iseloomulik hoonestuse tihedus ja hoonetevaheline ala, koostas linn piirkonna täisehituse hindamiseks analüüsi. Lähteandmetena kasutati kahe kergliikluskiire ja tänavamaa vahele jääva ala pindala ja alal olevate hoonete

ehitisealuste pindalade summat (ehitisregistri andmed). Analüüsi tulemusena saadi piirkonna täisehituse protsendiks 16%, millest tuleb ka Mõisavahe tn 21 krundi planeerimisel lähtuda.

5. Mõisavahe tn 21 krundil kehtivad korterelamumaa kohta üldplaneeringus määratud üldtingimused.

Vastavalt üldplaneeringule peab elamufunktsiooni kavandamisel krundi haljastatav ala olema suurem kui kõvakattega ala. Korterite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks. Krundile tuleb kavandada laste mänguväljak. Krunde ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid.

6. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnavalikud".

7. Vastavalt üldplaneeringule tuleb planeerimisel arvestada ala kõrval kulgeva kergliikluskiire kui ka Mõisavahe tänava kergliikluse põhivõrgu kulgemisega.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb linna territooriumil suuremate arenduste puhul (enama kui kolme hoone kogum) kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamist või muu võistluse või ühistegevuse vormi kasutamise vajadust.

Arvestades piirkonnas välja kujunenud hoonestuse rütmi ja alale kavandatavate ehitiste mahtu on Mõisavahe tn 21 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks vajalik läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määrusega nr 140 on kinnitatud ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas. Määruse § 4 sätestab, et planeeringu koostamise algatamise ettevalmistamisel on õigus nõuda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid planeeringu algatamise eesmärgi selgitavaid dokumente, sealhulgas illustreerivaid materjale. Kuna taotletud maht ei ühti piirkonna väljakujunenud ehituslaadiga ning linnal on põhjust kahelda, kas kõigile sätestatud nõuetele vastavat planeeringulahendust on võimalik koostada, anti võimalus huvitatud isikul esitada algatamise eesmärgi selgitav eskiislahendus. Huvitatud isik loobus täiendavate materjalide esitamisest, mistõttu planeeringu algatamisel ei lähtuta huvitatud isiku poolt esitatud maksimaalsetest soovidest. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadist ning arvestades korralduses toodut.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning 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 Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni 5-korruseliste korterelamute rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Mõisavahe tn 21 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademevee kanalisatsiooni) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi, hoonestuse tihedust ja hoonete vahelist ala ning järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooned ning hoonete harjakõrgusi. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. Krundi kasutamise sihtotstarbed: korterelamu maa, toetava otstarbena on lubatud kuni 25% ulatuses piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindushoone maa otstarve.

4.2.2. Suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurima lubatud arv ja hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tuleb määrata planeeringuga arvestades haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil.

4.2.3 Suurim lubatud korruselisus on kuni 5.

4.3 Planeeritav uushoonestus peab järgima Annelinnas väljakujunenud selgelt defineeritud linnaruumi ja planeeringulist lahendust. Uushoonestuse mahu ja asukoha kavandamisel tuleb arvestada naabruses olevate korterelamute paiknemisega, privaatsuse, vaate ja valguse tagamise vajadusega. Eelnevat arvestades kavandada hoonemahud kergliikluskiire ja/või Mõisavahe tänava poolsesse serva. Arhitektuursed nõuded sätestada arvestades ümbritsevat keskkonda. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Korterelementide kavandamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala. Kortrite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Krunt ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkeid.

4.6. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringu koostamisel tuleb analüüsida kavandatava hoonestusmahuga kaasnevat liikluskoormust ja meetmeid liiklejate ohutuse tagamiseks. Vajadusel fikseerida lahendused, mida peab projekteerimisel arvestama. Arvestada tuleb nii ala kõrval kulgeva kergliikluskiire kui ka Mõisavahe tänava kergliikluse põhivõrgu kulgemisega.

4.7. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

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

6. Korraldus jõustub