



Mõtuse Kodu OÜ
ylle.mathiesen@domus.ee

Teie 04.03.2022
Meie 08.04.2022 nr 9-3.2/DP-22-005

**Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a
kruntide detailplaneeringu algatamise tingimused**

Olete esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse eesmärgiga rajada Anne tn 46a, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntidele multifunktsionaalne ärilinnak Annelinna ja Tartu elanikkonna ning ettevõtluse teenindamiseks. Olemasolevad hooned soovite lammutada. Soovitav ehitisealune pind on ligikaudu 6000 m². Juurdesõidud soovite lahendada Anne ja Lõhmuse tänavalt.

Olemasolev olukord

Planeeringuala suurusega ligikaudu 1,8 ha asub Annelinnas Anne tänava ääres. Anne tn 46 krundil asub ehtisregistri andmetel ühekorruseline 172 m² ehitisealuse pinnaga bensiinjaam-kohvik, Anne tn 46a krundil ühekorruseline 815 m² ehitisealuse pinnaga kauplusehoone, Anne tn 48 krundil ühekorruseline 295 m² ehitisealuse pinnaga autopesula.

Naabruses asuvad üksikelamud ning äri- ja tootmishooned: Anne tn 44 krundil kolmekorruseline 1670 m² ehitisealuse pinnaga Anne saun, Anne tn 44a krundil kolmekorruseline 1009 m² ehitisealuse pinnaga spordihoone, Sõpruse pst 4 // 4a krundil kolmekorruseline 999 m² ehitisealuse pinnaga Tartu Maakonna Maksuameti büroohoone ja kahekorruseline laohoone, Sõpruse pst 2 krundil neljakorruseline 1237 m² ehitisealuse pinnaga Sangar ASi administratiivhoone, neljakorruseline 2572 m² ehitisealuse pinnaga tootmishoone-ladu ja ühekorruseline 1002 m² ehitisealuse pinnaga laohoone. Lõhmuse tänava ääres asuvad kuni kahekorruselised üksikelamud, kaksiklamu, kauplus-üksiklamu ehitisealuse pinnaga 99 kuni 285 m². Anne tn 50 krundil asub ühekorruseline 30 m² ehitisealuse pinnaga gaasiregulaatorpunkt. Juurdepääsud planeeringualale on Anne ja Lõhmuse tänavalt.

Alal kehtib Tartu Linnavalituse 12.11.2013. a korraldusega nr 1146 kehtestatud [Anne tn 46, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntide ja lähiala detailplaneering](#). Planeeringuga on antud võimalus rajada alale kuni kahekorruseline 4500 m² ehitisealuse pinnaga ärihoone. Planeeringuga on sätestatud, et uusehitise parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb korraldada vähemalt kolme maineka arhitektuuribüroo kaasamisega arhitektuurikonkurss, kuna kavandatav hoone paikneb väikeelamute vahetus läheduses, on suure kasutajate arvuga ja avaldab suurt mõju sealsele keskkonnale.

Planeeringualale on kavandatud 60 parkimiskohta kohalike elanike parkimisvajaduste rahuldamiseks (tasuta ööpäevaringne parkimisala) ning selle kohta on Tartu linn ning Anne tn 46 ja Anne tn 48 kinnistute omanikud sõlminud 01.07.2013. a kinnistute isikliku kasutusõigusega koormamise lepingu ([Tartu Linnavalitsuse 18.06.2013. a korraldus nr 653](#)). Lepinguosalisel leppisid kokku Anne tn 46 ja Anne tn 48 kinnistute koormamises tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks kinnistutele rajatavates parklates 60 parkimiskoha avaliku tasuta ööpäevaringse kasutuse tagamiseks. Kinnistute igakordsed omanikud kohustuvad ühiselt tagama kasutusõiguse alal 60 parkimiskoha olemasolu ning tähistama kasutusõiguse alal paiknevad parkimiskohad liiklusemärgidega ja eristama avalikult kasutatavad parkimiskohad muust parkimisalast teist tooni värvi, pinnakatte või muu sarnase märgistusvahendiga. Kinnistute igakordsed omanikud rajavad parkimiskohad ning seda tähistavad viidad ja teekatemärgistuse koos Anne tn 46, Anne tn 48 ja Anne tn 48a kruntide detailplaneeringujärgsete ehitiste rajamisega. Isiklik kasutusõigus on kinnistusraamatusse sisse kantud 11.07.2013. a.

Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering.

Tartu linna üldplaneeringu tingimused

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala ärihoone maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- või majutushoone ja ärieesmärgil kasutatava meelelahutus-, haridus-, sotsiaalhoolekande-, teadus-, tervishoiu-, puhke- või spordihoone, kesklinna sobiva tootmisettevõtte, näiteks info- ja kommunikatsioonitehnoloogia ettevõtte hoone maa-ala. Toetava otstarbena on lubatud riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, haljasala, puhkerajatis maa.

Maa-ala on reserveeritud nii ülelinnalise kui piirkondliku tähtsusega kaubanduskeskustele, kaubandus- ja teenindusettevõtetele jt ärihoonetele. Üldplaneeringuga seatakse eesmärgiks läbi teenuste mitmekesistamise siduda keskusi tihedamalt lähipiirkonna elanikega. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist.

Suurim lubatud korruselisus on kolm. Korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks elamul ja büroopinnal on 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5 – 4 m. Krundi hoonestuse ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga.

Üldplaneeringuga soositakse kaubanduskeskuste krundile toetavalt piirkonna elanikele mõeldud parkimiskohtade rajamist (hoone mahus, katusel, parkimisala ristkasutus jms).

Eesmärgiga tagada ehitustegevuse kavandamisel ruumiliselt ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, linnaehituslik sobivus, keskkondlik jätkusuutlikkus ning kõrge ehituskultuur, määratakse üldplaneeringuga võistluse kaalumise kohustusega alad ja juhud. Arhitektuuri- ja planeeringuvõistluse korraldamise vajadust tuleb kaaluda muu hulgas suuremate arenduste (enam kui kolm hoonet) puhul.

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. Ärihoonete maal peab kõrghaljastuse osakaal krundi pinnast olema vähemalt 10%. Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda krundisisesete haljasaladele puhkeala rajamist. Avalikkusele mõeldud tegevuse korral (kaubandus- ja vabaajakeskused ning teenindusettevõtted) peavad välialad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalused). Krundi haljastuse osakaalu määramisel ei loeta haljastuse hulka kitsaid siile krundi piiril, kraavi servi, jäätmaad, mis tekib näiteks hoone tagaseina ja piirde vahelisele alale jms alasid.

Üldplaneeringuga seatakse esmaseks prioriteediks jalakäijate, jalgrattaga liiklejate ja ühistranspordikasutajate liikumisvõimaluste parandamine. Parkimine tuleb üldjuhul tagada kooskõlas Standardiga EVS 843, kui linnavolikogu või linnavalitsus ei ole määranud teisiti. Standardikohast parkimiskohtade normatiivi muutmist saab kaaluda, kui on koostatud liikluse tekke ja parkimise nõudluse uuring koos erinevate liikumisviisidega juurdepääsetavuse võrdleva analüüsiga. Analüüsi tulemusi arvestades on võimalik normatiivist väiksema arvu parkimiskohtade rajamine, kui on selge, et alternatiivsete liikumisviiside (jalakäimine, jalgrattasõit, ühistransport) kasutajate hulk on piisavalt suur ja autode parkimiskohti ei ole nii palju vaja. Avaparklad liigendatakse väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, madal- ning kõrghaljastust, arvestades vähemalt üks puu 10 parkimiskoha kohta. Parklas luuakse ohutu ja mugav liikumisruum, sidudes parkla hoone sissepääsuga. Tähelepanu tuleb pöörata erivajadustega liiklejatele.

Algatamisel planeeringu koostamisele esitatavad tingimused

Planeeringu algatamisel ja koostamisel tuleb arvestada Tartu linna üldplaneeringu tingimustega ja detailplaneeringuala mõjuala analüüsi ning linnaehituslike seostega. Planeeringu koostamisel

tuleb leida piirkonda rikastav lahendus, luua sidusus ümbritsevaga, tagada ohutud ja sujuvad liikumised, eelistades jalakäijaid, ning hea haljastuslahendus.

Kuna kavandatava multifunktsionaalse ärilinnaku puhul on tegemist suure arendusega, ala asub väikeelamute vahetus naabruses ja mõjutab oluliselt sealsete elanike elukeskkonda, tagamaks põnev soe turvaline tervislik inimlikus mõõtkavas linnaruum ja arhitektuurselt parim võimalik lahendus, tuleb detailplaneeringu elluviimise eelselt läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurikonkurss, mille tingimused ja žüriiliikmed tuleb määrata koostöös linnaarhitektiga.

Planeeringu koostamisel tuleb välja selgitada alal kokku lepitud avalike parkimiskohtade kasutamise edasine vajadus (Tartu linna kasuks seatud isiklik kasutusõigus 60 parkimiskoha avaliku tasuta ööpäevaringse kasutuse tagamiseks), analüüsida tänast parkla kasutamist. Planeeringualal liikluskorralduspõhimõtete määramiseks tuleb koostada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinev erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab mh auto- ja jalgrattaliikluse tekke ning parkimise vajaduse väljaselgitamist, arvestades olemasolevat ja prognoositavat liikluskooormust, prioriteedina jalakäijate ja ratturite ohutust, liikumismugavust ja lühimat teekonda ning linna strateegilisi eesmärke.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punkti 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang muu hulgas juhul, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse infrastruktuuri, sh kaubanduskeskuse või muu samalaadse projekti arendamist. Eelhinnangu koostamisel tuleb lähtuda KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Planeeringu algatamise eelselt palume esitada KSH eelhinnang, misjärel saame teha koostööd Keskkonnaametiga.

Eeltoodud tingimustel detailplaneeringu algatamiseks tuleb esitada Anne tn 46, Anne tn 46a, Anne tn 48, Anne tn 48a ja Anne tn 50 kinnistute omanike seisukoht/nõusolek.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee