

LINNAVALITSUSE EELNÕU

Makiki OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku Alevi tn 3a krundile eesmärgiga ehitada juurde üks hoone ning lahendada juurdepääsud kruntidele. Olemasolev krunt soovitakse jagada kolmeks: 900 m² krunt, mille sihtotstarve 100% transpordimaa ja mis soovitakse jätta eraomandisse; 700 m² krunt, mille sihtotstarve on 100% elamumaa ja kuhu soovitakse rajada üks kolmekorruseline põhihoone ehitusaluse pindalaga 175 m² ja üks ühekorruseline abihoone ning 3000 m² krunt, mille sihtotstarve 65% ärimaa ja 35% elamumaa, olemasolev hoone ehitusaluse pindalaga 1123,4m² soovitakse säilitada. Kruntidele juurdepääse soovitakse Võru tänavalt ja Alevi tänavalt.

Alevi tn 3a krunt suurusega 4658 m² asub Karlova linnaosas. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 65% ärimaa ja 35% elamumaa. Krundil on olemasolev hoone, millele on väljastatud ehitisluba 1123,4 m² ehitisealuse pindalaga korterelamu-laohoone ehitamiseks. Krunt on ümbritsetud põhja, ida ja lõuna küljest väikeelamumaa kruntidega, edelast ärimaa krundiga ning läänest Võru tänavaa äärest korterelamumaa sihtotstarbega kruntidega. Alevi tn 3a krundi piirist põhja poole jääv ala on Karlova miljöövääruslik piirkond.

Krundile on antud Tartu Linnavalitsuse 12.03.2019. a korraldusega nr 252 projekteerimistingimused olemasoleva hoone laiendamiseks, et hoonele ehitada peale kuni 60% ulatuses teine korrus, säilitades olemasolev ehitisealune pind ja krundi täisehitus. Arhitektuuri ja ehituseosakond on 26.06.2019. a väljastanud projekteerimistingimuste alusel ehitusloa 1123,4 m² ehitusaluse pindalaga kahe korruselise korterelamu-laohoone ehitamiseks, 13 eluruumi pindalaga kokku 511,6 m² ja laoruum pindalaga 953,1 m² Ehitisregistris on 08.07.2019. a registreeritud ehitamise alustamise teatis.

Krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Alevi tn 3a krundi maakasutuse juhtotstarbeks määratud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide, tankla sh. sõiduki laadimiseadmete, 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 haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Korterelamu juhtfunktsiooni rakendamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, haljasalale tuleb kavandada laste mänguväljak. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. 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, kelkude jms hoidmiseks. Krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid.

Täiendava hoonestusala paigutamine Võru tn 130 krundi piirile eeldab koostööd naabritega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatud üldistele maa-alade kasutamise- ja

ehitustingimustele, tuleb ehitise (v.a maa-aluse tehnoarajatise) projekteerimisel ja ehitamisel jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus.

Planeeringu taotluses on soovitud krundile juurdepääsu ka Võru tänavalt, kus hetkel madaldatud kõnniteekiviäärt ei ole ja autoga Võru tänavale sõita ei saa. Praegu toimub juurdepääs Alevi tänava kaudu. Võru tänav on suure liikluskoormusega tänav ja planeeringuala ulatuses kolmerealine (kaks sõidurada + pööramisrada). Soovitud juurdepääs Võru tänavalt soovitud asukohast eeldaks tänava ümberehitamist ja liikluskorralduse muutmist, mistõttu ei ole ettepanek vastuvõetav. Planeeritavale alale juurdepääs tuleb lahendada Alevi tänavalt.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse rajada ehitusloakohustuslikku hoonet.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Alevi tn 3a krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja täiendava ehitusõiguse määramiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Alevi tn 3a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) 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 naaberkrundidel asuvat ca 5m ulatuses, lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3-D joonised.

4.2. Kruntide moodustamise võimalused kaaluda läbi detailplaneeringu koostamise käigus, eraldi transpordimaa krundi mitte moodustada. Uute kruntide moodustamisel tuleb arvestada olemasolevate naaberkruntide piiridega, krundid tuleb moodustada korrapärased ning arvestama peab üldplaneeringuga määratud üldtingimusi

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. kruntide kasutamise lubatud sihtotstarve on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, korterelamu maa-ala.

4.3.2. 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.

4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.5. Korterelamu juhtfunktsiooni rakendamisel peab krundi haljastatav osa olema suurem kui kõvakattega ala, haljasalale tuleb kavandada laste mänguväljak. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Korterite arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus peab korteri kohta olema vähemalt 100m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäruude, kelkude jms hoidmiseks.

4.6. 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. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata piisavale sõidukite manööverdusruumile ning turvalisele liikluskeskkonnale.

4.7. Planeeritavale alale autodega juurdepääs lahendada Alevi ja Nigula tänavatelt vältides läbivliikluse teket Nigula tänaval. Planeeringuga tagada juurdepääsud naaberkruntidele ja määrata juurdepääsu servituudi seadmise vajadus.

5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästekeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

Alevi tn 3a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem

