



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

01.07.2008 nr 774

Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine

OÜ Tartu Tehnoloogiapark on 23.05.2008 esitanud ettepaneku Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntidele detailplaneeringu koostamise algatamiseks eesmärgiga määrata kruntidele ehitustingimused äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Planeeritava ala suuruseks on ca 2,2 ha. Kruntide olemasolev maakasutuse sihtotstarve on Riia tn 191 ja Riia tn 191a kruntidel 60 % ärimaa, 40% tootmishoonete maa, Riia tn 191c krundil 100% transpordimaa.

Krundid asuvad Tartu Tehnoloogiapargi territooriumil. Riia tn 191b krundil asub lammutatav laohoone. Maa-ala kohta kehtib Tartu Linnavolikogu 07.12.2000.a. otsusega nr. 243 kehtestatud "Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneering", mis näeb kruntidele ette 3-korruseliste äri ja tootmishoonete püstitamise. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on piirkonda lubatud kuni 5-korruseliste äri- ja tootmishoonete püstitamine.

Algatatava detailplaneeringuga soovib OÜ Tartu Tehnoloogiapark nimetatud kruntidel realiseerida üldplaneeringuga lubatud ehitustingimusi ja suurendada kehtiva detailplaneeringuga lubatud hoonete suurimat lubatud kõrgust kolmelt korruselt viiele korrusele vähendades proportsionaalselt ka kehtiva detailplaneeringuga lubatud ehitusalust pinda.

Linnavalitsus on seisukohal, et taotletav krundi ehitusõiguse ettepanek käsitletavas piirkonnas on linnaehituslikult vastuvõetav korralduse p. 3 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg-d 5 ja 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 8 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Riia tn 191, Riia tn 191b ja Riia tn 191c kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda kruntidele kuni 5-korruseliste äri- ja tootmishoonete rajamise võimalusi.

1.1 Planeeritava ala piir määrata vastavalt lisale. Kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, siis laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.

2. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - koostada mõõtkavas M 1:500. Detailplaneeringu koostamisel arvestada muuhulgas järgmiste materjalidega:

2.1 Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005 määrus nr 125 "Tartu linna üldplaneeringu kehtestamine";

2.2 Tartu Linnavalitsuse 21.02.2006 korraldus nr 299 "Riia 189 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine";

2.3 Tartu Linnavalikogu 07.12.2000.a. otsus nr. 243 "Sihtasutuse Tartu Teaduspark detailplaneeringu kehtestamine";

2.4 E263 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Tartu ümbersõidu Kandiküla-Uhti km 182,6-194,2 rekonstrueerimise projekt. (Koostajad: Carl Bro & Intelligent Solutions, Eesti-Taani Kommunikatsioonid ja Tinter Projekt; tellija Maanteeamet, projekti kodulehekülj: <http://tarturoad.estdan.ee/>);

2.5 Tartu Linnavalikogu 14.06.2007 a otsus nr 233 "Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine".

3. Detailplaneering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate seisukohtadega:

3.1. krundi ehitusõigus anda järgmiselt:

- lubatud maakasutuse sihtotstarbed ärimaa, tootmishoonete maa, transpordimaa;
- hoonete suurim lubatud arv Riia tn 191 krundil 1 (üks põhihoone), Riia tn 191b krundil kuni 3 hoonet; hoonete suurima lubatud ehitusaluse pindala määramisel lähtuda normatiivsest parkimislahendusest ning haljastuslahendusest;
- hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 5 korrust, kuid mitte kõrgem kui 96,0 m tingimusel, et hoonete kasutusotstarbest tulenev normidekohane parkimine on lahendatud krundil või kehtiva detailplaneeringuga kavandatud parkimisalal Riia tn 191a krundil;
- lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on: 12200 - büroo- ja administratiivhoone; 12500- tööstus - ja laohooned (pooltööstuslikud laborihooned).

3.2. Kavandatud hoone põhiliste arhitektuurinõuete määramisel lähtuda planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsete ja linnaehituslike seoste analüüsist. Hoone lubatud korruselisus on 5 korrust. Hoonete põhimahut peab paiknema Riia tänava ja juurdepääsu tänava (Riia tn 191c) suhtes määratud ehitusjoonel. Kohustuslik ehitusjoon määrata linnaehitusliku seoste analüüsi tulemusi ja p 2.3 tööd arvestades. Hoonete põhifassaadid näha ette juurdepääsutee ja Riia tänavate poole. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.

3.3. Kõrghaljastuse osakaal planeeritava krundi pindalast peab moodustama vähemalt 10%.

3.4. Normidekohane parkimine lahendada kruntidel ja/või olemasoleval parkimisalal (Riia tn 191a krundil) Krundile juurdepääs anda Riia tänavalt juurdepääsutee (Riia tn 191c krundi) kaudu, arvestades punktide 2.3 ja 2.4 nõudeid ning punkti 2.2 ja 2.5 planeeringulahendust.

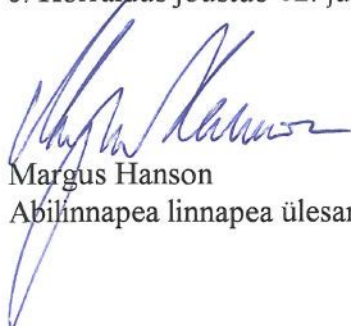
3.5. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Maanteeametiga ning hankida seisukoht planeeringulahenduse osas naaberkinnistute omanikelt.

3.6. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik. Esikiislahendusele lisada planeerimislahendust illustreeriv mahuline illustratsioon või makett.

4. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahvenat sõlmima lepingut OÜga Tartu Tehnoloogiapark detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

6. Korraldus jõustub 02. juulil 2008. a.



Margus Hanson
Abilinnapea linnapea ülesannetes

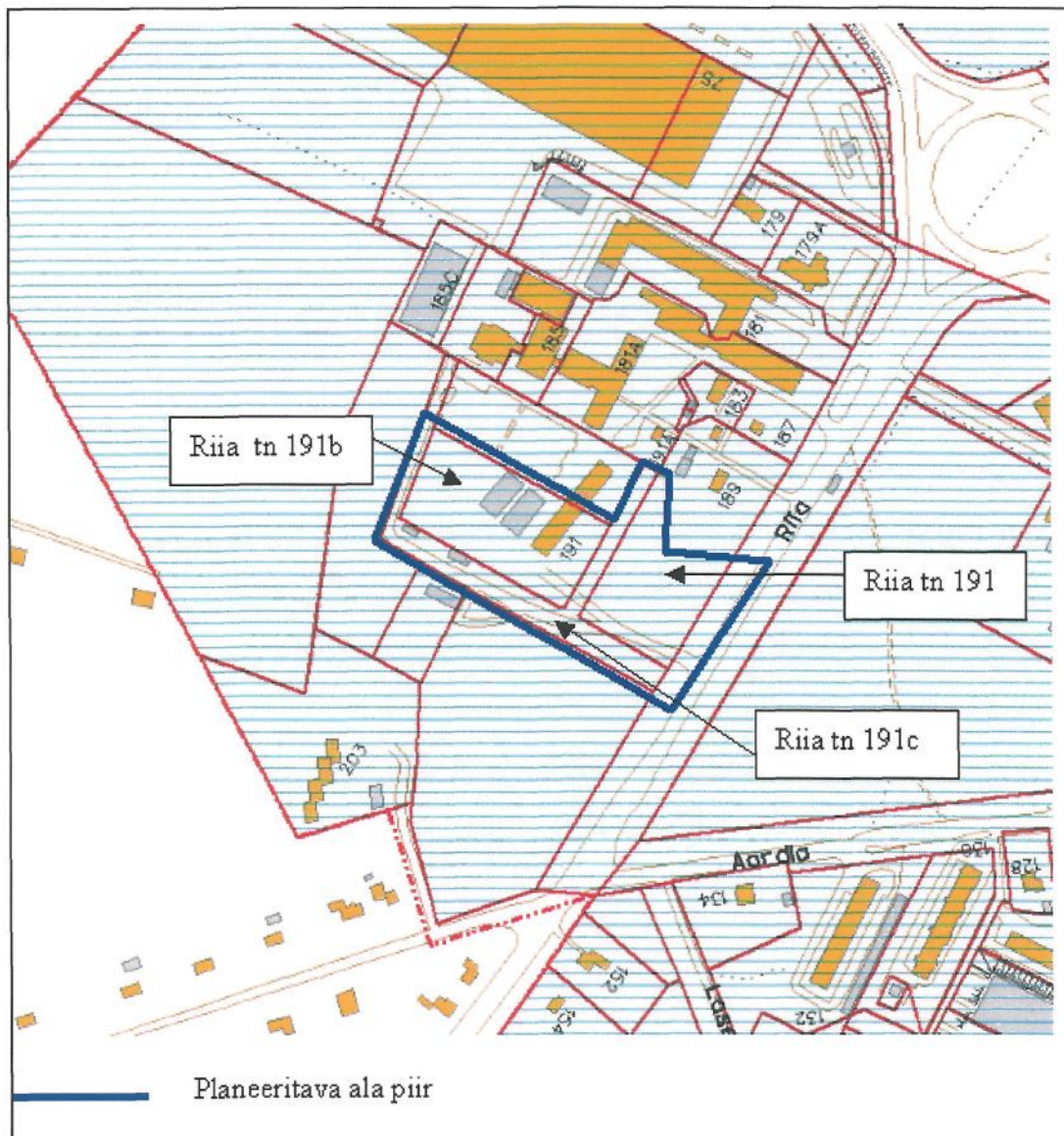



Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes

14

Lisa
Tartu Linnavalitsuse
01. juuli 2008. a korraldusele nr 774

**Riia tn 191, 191b ja 191c kruntide detailplaneeringuala ja olemasolev
situatsioon**




Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja
linnasekretäri ülesannetes