



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.11.2018 nr 1251

Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Puiestee tn 85 krundi omanik on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Puiestee tn 85 krundile ehitusõigus korterelamute rajamiseks. Kavandada soovitakse kuni kolm hoonet ehitisealuse pinnaga kokku 800 m². Hoonete korruselisus oleks kolm maapealset ja üks maa-alune korrus (parkimine), lisaks katusealune korrus (2,5 m kõrge), korterite arv 30.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 3000 m² asub Ülejõe linnaosas. Ala on hoonestamata, naabruses asuvad üksikelamud, korterelamud ja ärihooned, sealhulgas asub Puiestee tn 77, 79 ja 81 kruntidel Tartu linnas unikaalne kolmekorruseliste stalinistlikus stiilis hoonete kompleks.

Planeeringuala maapinna kõrgused erinevad ligikaudu kümne meetri ulatuses, moodustades nõlva kaldega põhjast lõunasse. Ala kohta geoloogilise hinnangu andmiseks, maapinna püsivuse tagamiseks, ümbritsevale kahju tekitamise vältimiseks ning hoonestusala ja ehitusõiguse tingimuste välja selgitamiseks tuleb koostada ja planeeringu koosseisus esitada eksperthinnang. Ehitusgeoloogiliste uuringute vajadus ja maht ehitiste projekteerimiseks tuleb määrata detailplaneeringuga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Puiestee tn 85 krundi kasutamise juhtotstarve korterelamu maa. Maa-ala kohta kehtivad juhtfunktsiooni kohased üldtingimused. Korteri arvu määramisel tuleb lähtuda põhimõttest, kus üldjuhul peab korteri kohta olema vähemalt 100 m² krundi pinda; vähemalt 70 m², kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena. Eelnimetatud pindala täpsustatakse planeeringualal olevate ning planeeritud ja/või selle naabruses asuvate ja planeeritud hoonete vastavate näitajate analüüsil. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, keldude jms hoidmiseks. Üldjuhul tuleb kavandada korterelamu krundile lastemänguväljak.

Arvestades kesklinna lähedust, seab üldplaneering eesmärgiks linnakeskkonna tihendamise ja mitteväärtuslike hoonete järk-järgulise asendamise uutega. Hoonete korruselisus on kuni 3. Ehitusõiguse määramisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestusstruktuuri. Piirded tuleb lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, suurim lubatud kõrgus on 1,2-1,5 m. Samas tuleb järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad või tõkkepuud. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. 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 lõike 1, planeerimisseaduse § 128 lõiked 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lõike 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 Puiestee tn 85 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus korterelamute rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Puiestee tn 85 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. 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.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naabruses asuvaid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ja kõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.

4.2. Planeeringu mahus anda geoloogiline eksperthinnang maapinna püsivuse tagamiseks, ümbritsevale kahju tekitamise vältimiseks ning hoonestusala ja ehitusõiguse tingimuste välja selgitamiseks. Ehitusgeoloogiliste uuringute vajadus ja maht ehitiste projekteerimiseks tuleb määrata detailplaneeringuga.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on korterelamumaa;

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades Tartu linna üldplaneeringus sätestatuga, linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

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

4.5. Krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud. Kavandada tuleb ala mänguväljaku rajamiseks.

4.6. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega.

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

7. Korraldus jõustub 7. novembril 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

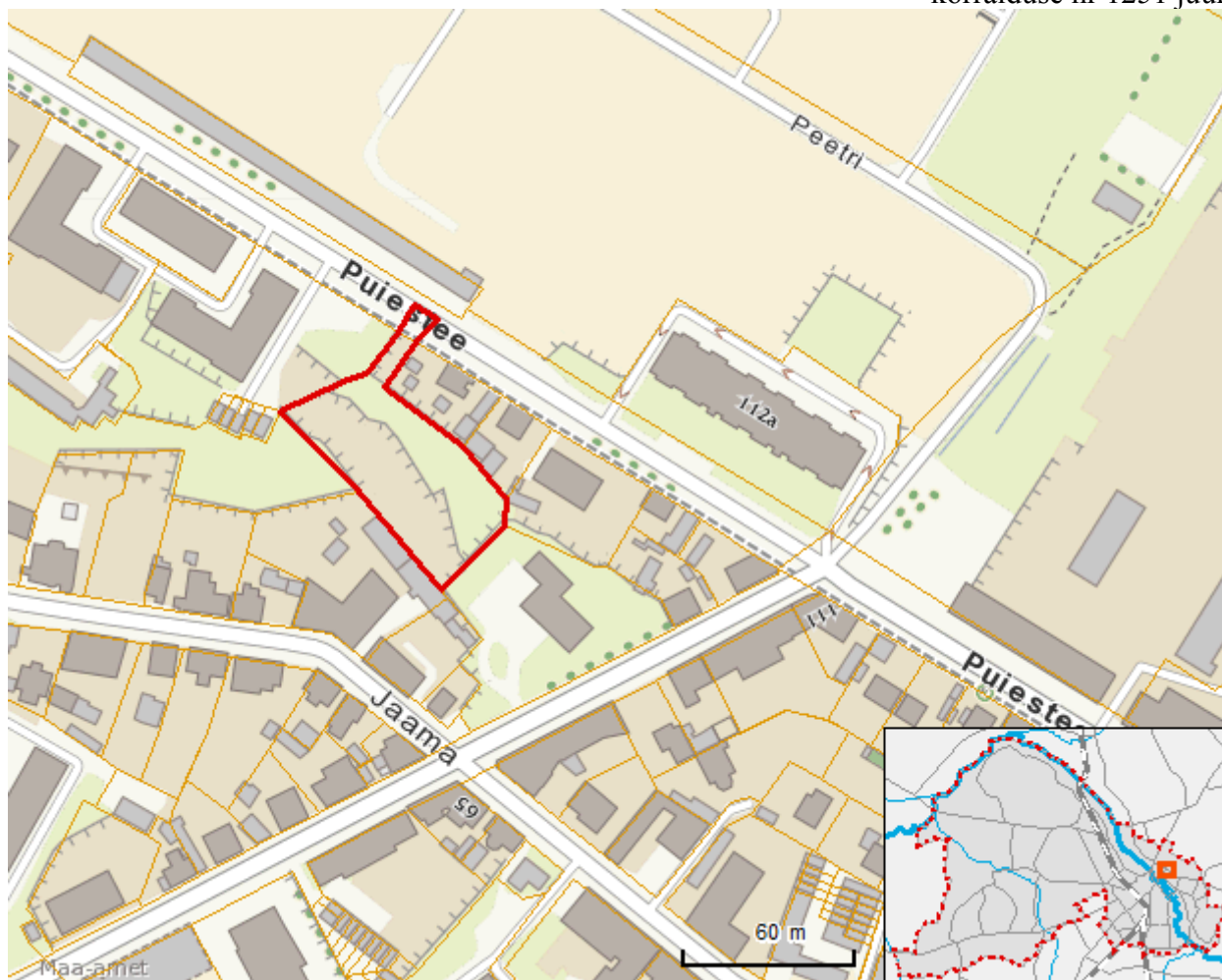
Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär