

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

08.06.2017 nr LVK-O-0512

**Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu
vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine**

Tartu Linnavolikogu [27. juuni 2013. a otsusega nr 497](#) algatati Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda planeeringualal elamukruntide moodustamise võimalusi, määrata ehitusõigused ja lahendada liikluskorraldus. Planeeringust huvitatud isik on MP Vara OÜ ja planeeringu koostaja Ruumi Grupp OÜ. Planeeringu tellija on Tartu linn.

Planeeringuala suurusega 3,3 hektarit asub Jaamamõisa linnaosas. Planeeringuala ümbritsevad väikeelamud ning väikesemahulised korterelamud. Planeeringuala kohta kehtib Tartu Linnavalitsuse [24. märtsi 2005. a korraldusega nr 427](#) kehtestatud Rõõmu tee 10 krundi ning lähiala detailplaneering, millega on määratud ehitusõigus viie üksikelamu, ühe ridaelamu ja kahe tootmishoone rajamiseks.

Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Rõõmu tee 10 krunt alal, mille juhtfunktsioon on kahjuliku välismõjuta tööstusettevõtete ja ladude maa, osaliselt väikeelamute maa. Linna üldplaneeringu koostamise ajal kuulus Rõõmu tee 10 krunt Eesti Maaülikoolile. Tänapäevaks on krunt eraõigusliku isiku omandis, omanik soovib alale planeerida elamud. Planeeringuala ümbritsevad olemasolevad ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud ning kehtestatud Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna detailplaneeringuga planeeritud elamumaad. Sellest tulenevalt on otstarbekas moodustada planeeringualasisesest tootmismaast samuti elamukrundid, et moodustuks ühtne elamupiirkond.

Kokku on kavandatud 29 krunti: üks korterelamu krunt, 24 ühepereelamu krunti ja neli transpordimaa krunti. Planeeritud üksikelamu kruntide suurim lubatud ehitisealune pind on 150-200 m², kavandatud üksikelamute absoluutkõrgus jääb vahemikku 59,0-60,5 m (sõltub maapinna absoluutkõrgusest). Korterelamu krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 350 m² ja hoone suurim lubatud absoluutkõrgus 61,5 m.

Planeeritud kruntidel peab haljasala moodustama vähemalt 40% ja kõrghaljastus 10% krundi pindalast. Planeeringuala põhjapoolne osa on liigniiske, detailplaneeringu algatamise hetkel läbis seda kraav, võttes vastu nii ida- kui ka põhjapoolsetelt aladelt pealevalguva sademevee ning juhtides selle edasi läänesuunda, Jaamamõisa linnaosa elamupiirkonna hoonestamata maa-alal asuvasse lahtisesse veejuhtmesse. Kuna Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala planeeringuala puhul on tegemist väikese osaga kogu valgalast, puudutavad liigniiskuse ja sademevee ärajuhtimisega seotud probleemid kogu piirkonda laiemalt. Maakasutuse optimeerimiseks ning korrapärase krundistruktuuri planeerimiseks tuleb kraav tõsta ümber planeeringuala põhjapiirile.

Parkimine lahendatakse krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringualale kavandatud uued tänavad ühendatakse ida poolt Rõõmu teega, lõunast Oksa tänavaga ning põhjast ja läänest Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonnas varem planeeritud teekoridoriga.

Planeeringuga on ette nähtud Rõõmu tee laiendamine, mis võimaldab rajada nõuetekohase tänavakoridori sõidutee, kergliiklustee ja puude alleega. Tartu linnal ei ole lähiaastatel plaanis piirkonna tänavavõrgu arendamisse investeerida. Tartu linn ei võta kohustusi planeeringu lahendusest tulenevate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sealhulgas sademevee kanalisatsiooni väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Tartu linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud leping, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks, on planeeringu kehtestamise eeldus.

Linnavolikogu on seisukohal, et detailplaneering on linnaehituslikult vastuvõetav ja üldplaneeringu muutmine vastavalt detailplaneeringule põhjendatud.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärk on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 18.07.-15.08.2017 ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
 - 4.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.
 - 4.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust selle kohta teate üles panemine Tartu infokeskuses raekojas.
5. Otsus jõustub viiendal päeval pärast vastuvõtmist.

Esimees

Esitab:

linnaalitsus , 08.06.2017 istungi protokoll nr 44

Ettekandja:

Jarno Laur

Õiend
**Tartu Linnavolikogu Otsuse "Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule
suunamine" juurde**

Eelnõuga tehakse ettepanek detailplaneeringu vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks.

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal tuleb korraldada vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust järgmise teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel: "Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringuala suurusega 3,3 hektarit asub Jaamamõisa linnaosas. Planeeringus tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas. Planeeritud on 24 üksikelamut ja üks korterelamu, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 350 m² ja kõrgus 10,5 m. Avalik väljapanek toimub 18.07.-15.08.2017 Tartu infokeskuses raekojas."

Koostaja:
Liis Randmets
planeerija