



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.02.2016 nr 133

Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Asotex Consult OÜ on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga liita Tähe tn 102 (903 m²) ja Tähe tn 104 (2534 m²) krundid ning määrata ehitusõigus korterelamu rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik soovib rajada 935 m² ehitisealuse pindalaga 30 korteriga äripindadega hoone. Olemasolevad hooned soovitakse lammutada.

Planeeringuala suurusega ca 6400 m² asub Ropka linnaosas Ropka tee, Tähe ja Aardla tänavate ristmikul.

Planeeringualale ulatub Ropkamõisa arheoloogiline miljööala, mille piires tehtavad kaevetööd tuleb kooskõlastada linnaarheoloogiga vajalike uuringute iseloomu määramiseks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsioon segahoonestusala, lubatud suurim korruselisus on 3. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala osaliselt perspektiivses Tähe tänava koridoris.

Tartu Linnavalitsuse 8. märtsi 2005. a korraldusega nr 326 algatati Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneering. Planeeringu koostamise üheks eesmärgiks on sadamaraudtee koridori kavandatud tänavale eelprojekti täpsusele vastavate tehniliste lahenduste esitamine ning selle alusel reserveeritavate maa-alade määramine. Nimetatud planeeringuga on antud lahendus ka perspektiivse Tähe tn koridori laiendamiseks vajaliku maa reserveerimiseks kuni käesoleva detailplaneeringu alani.

Eelnevat arvestades tuleb Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamisel näha ette Tähe tn koridori laiendamiseks vajaliku maa reserveerimine. Tartu linna ja Asotex Consult OÜ vahel on enne detailplaneeringu algatamist sõlmitud kokkulepe eesmärgiga tagada praegu Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kinnistute koosseisu kuuluva avalikuks otstarbeks vajaliku maa-ala Tartu linnale tasuta võõrandamise lepingu sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

Planeeringu koostamise algatamise ettepanek on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu koostamisele võib asuda korralduse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 9 lg 1, § 128 lg-d 1, 5, 6, 7, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 5, lg 6 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 Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ja osalise äripinnaga korterelamu rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide 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 järgnevate lähteseisukohtadega:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama planeeringualal ja lähinaabruses asuvate hoonete ehitusalust pindala ja harjakõrgusi ning maapinnakõrgust.

4.2. Planeeringuga näha ette Tähe tn 102 ja Tähe tn 104 kruntide liitmine. Tänavakoridori laiendamiseks näha ette tänavamaa krundi moodustamine.

4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamumaa, kontori- ja büroohoonemaa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa.

4.3.2. Suurim lubatud ehitisealune pindala ja absoluutkõrgus määrata planeeringuga arvestades haljastuse ja parkimise 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. Planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded. Sätestada, et kavandatavas hoones peavad esimesel korrusel asuma äripinnad.

4.6. Suurima lubatud korterite arvu kavandamisel lähtuda põhimõttest kus korteri kohta peab olema tagatud vähemalt 100 m² krundi pinda, kui parkimine on lahendatud hoone mahus või maa-alusena 70 m² krundi pinda.

4.7. Kehtestada nõuded hoiuruumide projekteerimiseks lastekärude, jalgrataste jms tarbeks.

4.8. Parkimine, sealhulgas jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele vastavalt normidele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2003 "Linnatänavad" ja arvestades 1 parkimiskoht korteri kohta.

4.9. Sätestada, et kaevetööd arheoloogilisel miljöölal tuleb teostada arheoloogilise järelevalve all.

4.10. Haljastatud alade osakaal krundil peab olema suurem kui kõvakattega alade osakaal. Sätestada, et vähemalt 10% krundi haljastusest peab olema kõrghaljastus.

4.11. Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

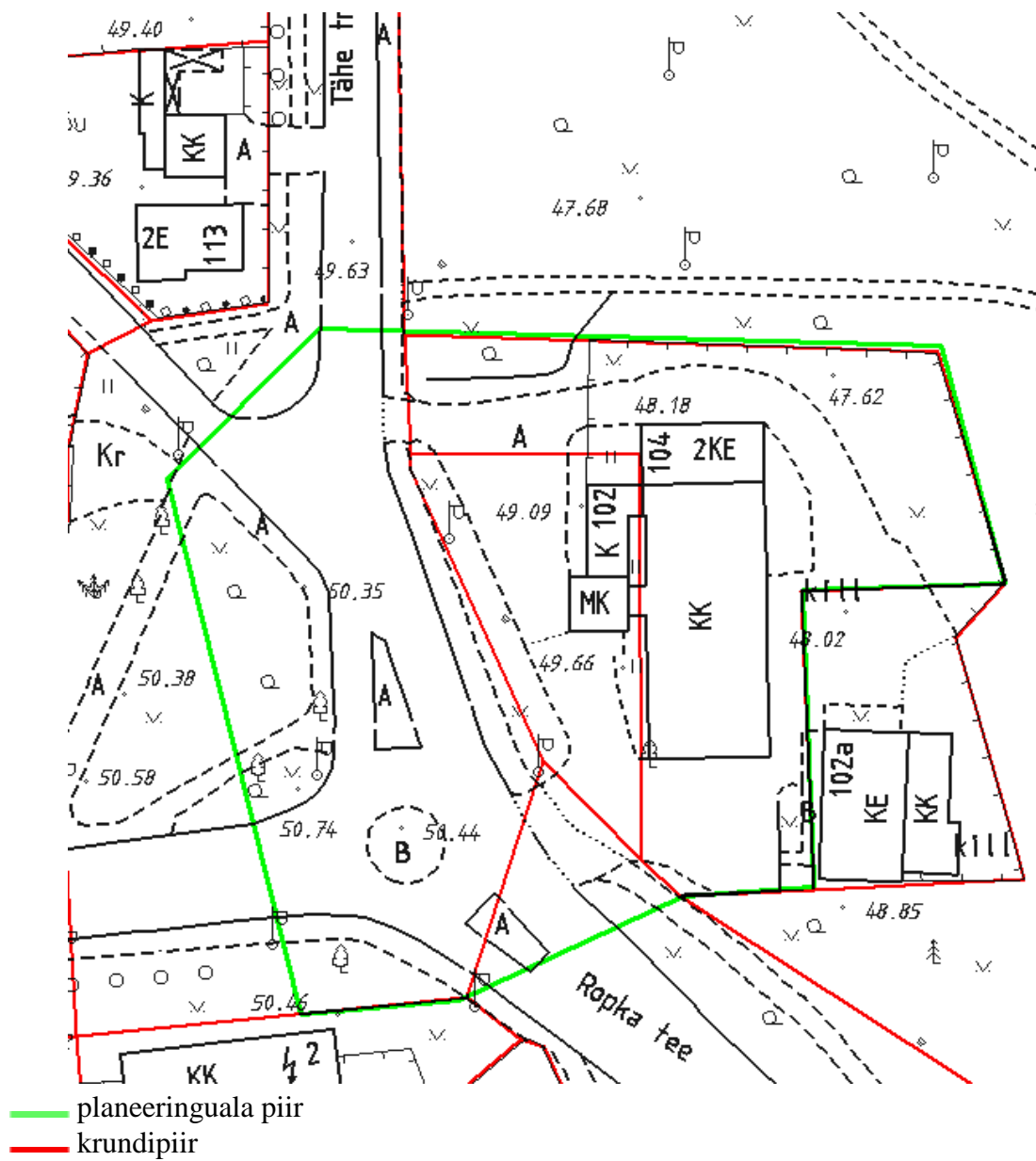
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu algatamise teate ilmunine ajalehes Postimees ja Tartu linna koduleheküljel ühe kuu jooksul pärast planeeringu algatamise otsuse tegemist.

7. Korraldus jõustub 10. veebruaril 2016. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär

Tähe tn 102 ja 104 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär