

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	2
2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSD.....	2
3. PLANEERIMISE LAHENDUSE ÜLDPÕHIMÕTTED.....	2
3.1. <i>Planeeritava ala krundistruktuur</i>	
3.2. <i>Hoonestuskava kirjeldus, krundi haljastamise põhimõtted</i>	
3.3. <i>Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted</i>	
4. Väljavõte lähteseisukohtadest.....	4

Kaardid

Kaart 1: Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed M 1:3500.....	7
Kaart 2: Põhikaardi eskiis M 1:500	8

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Tartu Linnavolikogu 23.11.2006. a otsusega nr 149 algatatud Staadioni 46, Staadioni 48, 50, 52, 54 krundi detailplaneeringu lähteseisukohad ja muinsuskaitse eritingimused.

Detailplaneeringu eesmärkideks on planeeringualal asuva krundi jaotamine, Staadioni 48 krundi maakasutuse sihtotstarbe muutmine osaliselt elamumaa, osaliselt ärimaa või ainult ärimaa otstarbega krundiks.

Planeeringu eskiislahendusega on antud krundi jaotamise ettepanek, määratud krundi Staadioni 48 kasutamise sihtotstarbed kahe variandina ja lahendatud parklate asukohad. Samuti on määratud säilitatavad puud, murualad ja säilitatav teedevõrk.

2. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED JA LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED

Planeeritav ala asub Ülejõe linnaosas Puiestee tänava ja Staadioni tupiktänava mõttelise pikenduse vahel.

Krundil domineerib keskne kaitsealune puidust kahekorruseline täiskeldriga haiglahoone. Sellega konkureerib 1970-ndail ehitatud haigla uus kolmekorruseline kivist korpus krundi loodenurgas. Krundil asuvad ümberehitatud kujul pesumaja, talli, töllakuuri ja tallimehe elamu mitmest üksteise külge ehitatud eri hoonest koosnev kompleks krundi kirdenurgas. Hilisem uus katlamaja Puiestee tänava ääres, krundi põhjaküljes rikub vaate haigla peahoonele ning vajaks lammutamist. Krundi lõunaosas on orientaalstiilis lehtla, mille korrastamine on jäänud pooleli ning, mis on haiglahoonega ühealine, seega unikaalne meie kultuuris.

Planeeringualal asuv hoonestu moodustab praegusel ajal iseseisva hoonekompleksi mille naabrusesse ehitatud tööstushooned ei ole sellega linnaehituslikult loogilises seoses. Samas on tegemist väljakujunenud olukorraga ja planeeringuga ei tehta ettepanekuid naaberalade hoonestusstruktuuri muutmiseks.

Planeeringualale on välja kujunenud juurdepääsud Puiestee ja Staadioni tänavalt.

Planeeringuala lähiümbruses asuvatele kruntidele juurdepääsud ja kontaktvööndi hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade ja analüüs on graafiliselt esitatud kaardil 1.

3. PLANEERIMISE LAHENDUSE ÜLDPÕHIMÕTTED

3.1. Planeeritava ala krundistruktuur

Krundi jaotamisel on tuginetud põhimõttele, kus mõlemale moodustavale krundile jäetakse piisavalt teenindusmaad haljasala ja parkimise näol. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva bussiootepaviljoni aluse maa väljakruntimine ning selle liitmine Puiestee tänava krundiga.

3.2. Hoonestuskava kirjeldus, krundi haljastamise põhimõtted

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette hoonele Staadioni 48 uue krundi moodustamise ja kasutusotstarbe muutmine. Nimetatuga kaasneb täiendava parkimisala rajamise vajadus. Planeeringulahenduses on parkimisala paigutamisel krundile arvestatud muinsuskaitse eritingimusi ja püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat haljastust ning ajaloolist pargistruktuuri. Kõik olemasolevad hooned kuuluvad vastavalt muinsuskaitse eritingimustele säilitamisele. Lammutada võib vaid hilisema ühekorruselise juurdeehitise hoone Staadioni 48 hoonel, abihooned krundi Puiestee 13 piiril ning endise katlamaja Puiestee tänava ääres.

Haljasalana peab säilima jalgteest lõunapoole jääv kaarjas ala ja endise haiglahoone tagune ala. Vastavalt muinsuskaitse eritingimustele tuleb taastada Staadioni 48 lõunaküljel asuv park. Pos 2 krundile tuleb koostada enne hoonetele uue ehitusloa väljastamist iseseisev haljastusprojekt ja enne kasutusloa väljastamist see realiseerida. Jagamise tulemusena tekkivate kinnistute vahele rajada hekk, kõrgusega 0,7-1 m.

Hoonestuskava koos krundi ehitusõiguse ja haljastuse kontseptsiooniga on antud kaardil 2.

3.3. Tänavate maa-alad, liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringulahendus ei muuda Puiestee tänava olemasolevaid punaseid jooni (v.a. bussiootepaviljoni ala liitmine tänava maa-alaga) ja ristlõiget.

Kruntidele juurdepääsud on lahendatud Puiestee ja Staadioni tänavatelt. Parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud EVS 843:2003, parkimisarvutus on antud tabelis 1.

Tabel 1. Kruntide parkimisarvutus ja planeeritud parkimiskohtade arv

krunt	ehitiste liigid krundil	max. suletud brutopind m²	normeeritud parkimiskohti	planeeritud parkimiskohti
Pos 1	hooldeasutus	1800	6	31
Pos 2	olemasolev väikese külastajate arvuga asutus	3270	25	24
Pos 2	ladu	210	1	0
Pos 2	ladu	63	1	0
Pos 2	ladu	73	1	0

VÄLJAVÕTE LÄHTESEISUKOHTADEST

Planeeritava ala pindala on ca 1,24 ha. Planeeritava ala piir on graafiliselt esitatud käesoleva otsuse lisas. Krundi pindala on 11469 m². Krundi olemasolev maakasutuse sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Esitatud ettepanekuga soovitakse jagada krunti ning määrata Staadioni 48 krundi maakasutuse sihtotstarbeks osaliselt elamumaa, osaliselt ärimaa ning Staadioni 52 krundile ühiskondlike hoonete maa.

Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks ühiskondlike hoonete maa. Esitatud ettepanek sisaldab seega üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Staadioni 48 hoone on riikliku kaitse all olev kinnismälestis. Planeeritava ala kruntimisel tuleb seetõttu tähelepanu pöörata, et planeeringu alusel teostatavate tegevustega ei kahjustataks kinnismälestist ning ei halvendataks selle eksponeeritust.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5 ja lg 6, Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 4 p 5 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 06. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Staadioni 46, Staadioni 48, 50, 52, 54 krundi detailplaneeringu koostamine.

2. Planeeringu koostamisel pidada vajalikuks detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava arutelu korraldamist.

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

3.1 Näha ette olemasoleva krundi jaotamine kaheks eraldiseisvaks krundiks - Staadioni 52 hoonele (pos 1) ja Staadioni 48, 50, 54 hoonetele (pos 2). Krundi jagamisel lähtuda moodustatavatele kruntidele iseseisvate juurdepääsude rajamise vajadusest. Krundi jagamisel liita bussipaviljoni alune maa Puiestee tänava maa-ala hulka.

3.2 Pos 1 maakasutusena säilib ühiskondlike hoonete maa, pos 2 maakasutuse sihtotstarve määrata planeeringuga osaliselt elamumaaks, osaliselt ärimaaks. Planeeringuga uusi hooned ja/või olemasolevate hoonete laiendamise võimalust mitte ette näha. Staadioni 54 krundil asuv katlamaja määrata lammutatavaks ning selle asemel uue hoone ehitamise võimalust mitte ette näha. Samuti tuleb planeeringu koostamisel kaaluda Puiestee tänava koridori jääva hoone (osa) lammutamise võimalusi.

3.3 Pos 1 olemasolev parkimisala määrata säilitatavaks. Olemasolevale Staadioni 48 hoonele näha ette iseseisev parkla sissesõiduga Staadioni tänavalt. Juhul, kui elanike parkimisala lahendatakse piiratuna, tuleb külaliste parkimiskohad näidata eraldi ning ööpäevaringselt avalikult juurdepääsetavatena. Mitte ette näha autotee ühendust Staadioni ja Puiestee tänavate vahel. Tagada nõuded puuetega inimestele liikumiseks.

3.4 Planeeringu mahus teostada dendroloogiline inventeerimine ning selle alusel määrata säilitatav haljastus. Anda Puiestee tn äärsel haljasala uushaljastamise põhimõtted. Pos-le 2 on keelatud piirdeaia rajamine.

3.5 Kinnistul asub kinnismälestis - 1878. a ehitatud haiglahoone (Staadioni 48). Detailplaneeringu mahus määrata kindlaks nimetatud hoone kaitsevööndi ulatus ning täpsustada kaitseriim, sh juurdepääs kinnismälestisele.

3.6 Arhitektuurinõuete määramisel lähtuda muinsuskaitse eritingimustest.

3.7 Pos-le 2 määrata servituudi vajadus jalakäijatele läbipääsu tagamiseks Staadioni tänavalt Puiestee tänavale.

3.8 Planeeringuga sätestada tingimus, kus maakorralduslikud toimingud krundi jagamiseks saavad toimuda alles pärast Staadioni 54 katlamaja lammutamist ning jalatee servituudi seadmist Staadioni tänavalt Puiestee tänavale.

3.9 Planeering tuleb kooskõlastada krundi omaniku, Muinsuskaitseameti ja Lõuna-Eesti Päästekeskusega.

3.10 Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

4. Otsus jõustub 28. novembril 2006. a.

5. Otsuse peale võib esitada Tartu Linnavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.