



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

17.07.2007 nr 906

Aardla 27 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja lepingu sõlmimine

Aardla 27 krundi omanik Lumira Varahaldus OÜ esitas linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale 06.06.2007 Aardla 27 detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku. Nimetatud krunt pindalaga 13826 m² paikneb Variku linnaosas kahe raudteeharu ja Aardla tänava vahelisel alal. Olemasolevalt paiknevad krundil äri- ja laohooned. Ettepaneku sisuks on krundi jagamine kolmeks eraldi krundiks, Aardla 27 krundi ja Aardla 27a krundi piiril paikneva hoone lammutamine ning ehitusõiguse määramine uue äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Hoone suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks soovib ettepaneku tegija määrata 2100 m² ja suhteliseks kõrguseks kuni 15,5 meetrit. Korruselisuse osas tehakse ettepanek neljakorruselise hoone kavandamiseks.

Aardla 27 krundil kehtib Tartu Linnavolikogu 19.10.2000.a. otsusega nr 214 kehtestatud "Aardla t 27 ja lähiala detailplaneering". Nimetatud planeering näeb kõnealuses asukohas krundil ette kahekuni kolmekorruselise äri-, teenindus-, väiketootmishoone, suhtelise kõrgusega kuni üheksa meetrit ning ehitusaluse pindalaga kuni 1800 m². Ettepaneku tegija soovib suurendada hoone ehitusalust pindala 2100 m²-ni ning nihutada ehitusala Eesti Raudtee krundi piirist 0,5 meetri kaugusele. Juurdepääs planeeritavale alale on kehtiva detailplaneeringu järgi läbi Aardla 27b krundi servituudiga. Kuna esitatud taotlusega koormus krundile võrreldes kehtiva planeeringulahendusega suureneb, tuleb planeeritavasse alasse haarata ka krunt Aardla 27b.

Tartu linna seisukohalt ei ole põhimõttelisi vastuväiteid neljakorruselise hoone kavandamisele krundile. Lähteseisukohtadega määratakse tingimus, et planeeringu koostamise protsessi käigus tuleb kogu raudteeharude vahelise ala kohta koostada linnaehituslik makett. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on korruse arvestuslikuks keskmiseks kõrguseks büroopinnal 3,2 m, kaubanduspinnal 3,5-4 m. Seega vastab taotleja soov 15,5 m kõrguse hoone rajamiseks üldplaneeringus toodud põhimõtetele.

Üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette väike- ja äriettevõtete maa. Ettepaneku tegija on taotluses kinnitanud, et võimalikku keskkonnaohtu kujutavad rajatisi ega tegevusi krundile ei kavandata.

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 19. oktoobri 2000. a otsusega nr 214 kehtestatud Aardla t 27 ja lähiala detailplaneeringut ning Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125

o t s u s t a b:

1. Algatada Aardla 27 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks kuni neljakorruselise äri- ja tootmishoone ehitamiseks krundile.

2. Kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Aardla 27 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem". Juhul, 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 loodatavat võrguühendust.

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 Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2 Krundi Aardla 27 ehitusõigus määrata järgmiselt: krundi kasutamise sihtotstarveteks määrata äri- ja tootmishoonete maa. Hoonete suurimaks lubatud arvuks krundil määrata kolm. Lubatud on lammutada olemasolev hoone, mis paikneb Aardla 27 krundi ja Aardla 27a krundi piiril ning ehitada selle asemele üks uus hoone. Uue hoone suurimaks lubatud ehitusaluseks pindalaks määrata 2100 m². Hoone suurimaks lubatud suhteliseks kõrguseks määrata 15,5 meetrit. Planeeringuga anda ka uue hoone suurim lubatud absoluutkõrgus. Anda lubatud ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu". Aardla 27b osas määrata ehitusõigus vastavalt Tartu Linnavolikogu 19.10.2000. a. otsusega nr 214 kehtestatud Aardla t 27 ja lähiala detailplaneeringule. Põhjendatud vajadusel võib teha ehitusõiguse muutmise ettepaneku.

3.3 Parkimine tuleb lahendada krundil. Üle 20 kohalised parklad liigendada väiksemateks osadeks. Lahenda jalakäijate liikumisteed kuni hooneteni.

3.4 Planeeritavale krundile kavandada vähemalt 10% ulatuses haljastust ning näidata üksikute puude asukohad.

3.5 Planeeringuga sätestada, et planeeritaval alal ei ole lubatud kavandada olulise keskkonnamõjuga tootmistevõimet.

3.6 Kavandatava hoone korruselisuseks määrata kuni neli. Määrata keelatud välisviimistlusmaterjalid, muuhulgas sätestada, et algseid matkivad materjalid pole lubatud. Esitada linnaehituslik makett kogu Tartu Linnavolikogu 19.10.2000.a. otsusega nr 214 kehtestatud detailplaneeringuga hõlmatud ala kohta. Suurema ehitusaluse pindalaga kui 1200 m² uushoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb tellida vähemalt 3 eskiisi kolmelt mainekalt arhitektuuribüroolt.

3.7 Planeeringuala ulatuses näha ette Aardla tänava elementide planeerimine- näidata kergliiklustee asukoht vastavalt OÜ Hendrikson & Ko tööle, lubatavad pöörded ja väljasõidukeelualad. Juurdepääs Aardla tn 27 krundile planeerida servituudi alusel läbi Aardla 27b krundi kokkuleppel krundi omanikuga.

3.8 Planeeringu koostamise käigus täpsustada ASiga Tartu Veevärk sademevee kanaliseerimise võimalusi, lahendus peab vastama AS Tartu Veevärk tehnilistele tingimustele. Sademevee immutamine parklates ei ole lubatud.

3.9 Hoonestusala kauguse kavandamisel raudteest tuleb arvestada raudteeliiklusest tuleneva müraga. Müra ei tohi ületada sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" sätestatud müra normatiivset taotlustaset määruse kohase III kategooria alal. Põhjendatud vajaduse korral tuleb teostada müra mõõtmine ja näha ette müra vähendavad meetmed.

3.10 Planeering kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega, ASiga Eesti Raudtee ja võtta seisukoht planeeringulahenduse kohta planeeritava ala ja naaberkiinnistute omanikelt.

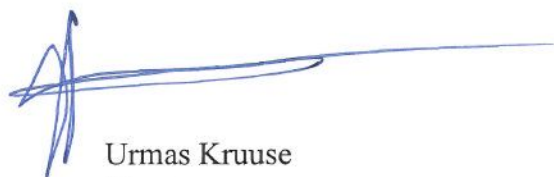
3.11 Kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning linnavalitsus ja linnavolikogu juhtiv komisjon on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteseisukohad muutmisele.

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

5. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven sõlmima lepingut Lumira Varahaldus OÜga detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

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

7. Korraldus jõustub 19. juulil 2007. a.

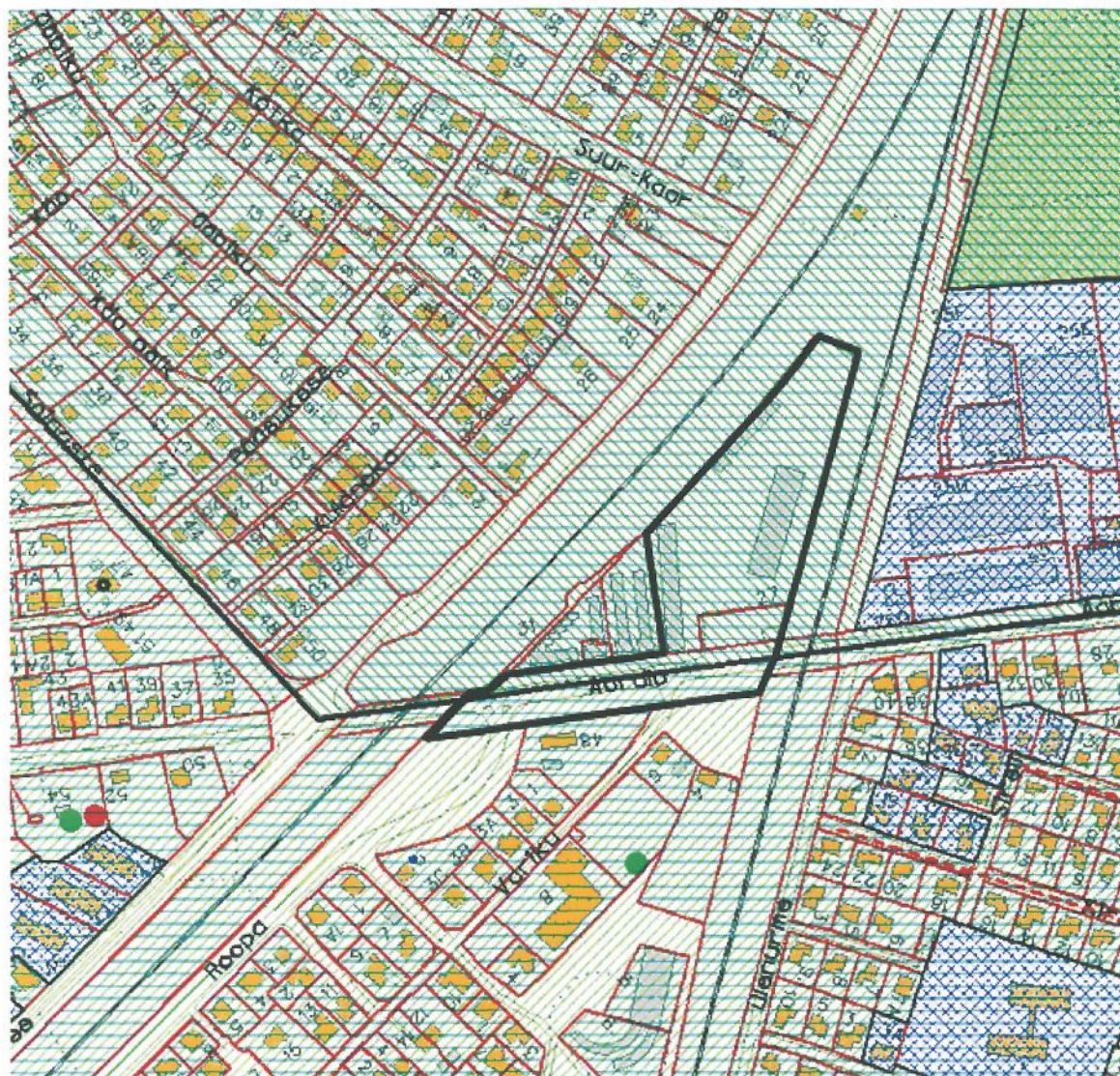


Urmas Kruuse
Linnapea



Helle Uusorg
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Aardla 27 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Helle Uusorg
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes