



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

10.06.2008 nr 695

**Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4  
krundi detailplaneeringu koostamise  
algatamine, lähteseisukohtade  
kinnitamine ning keskkonnamõju  
strateegilise hindamise algatamine**

Rove Digital OÜ esitas Tartu Linnavalitsusele ettepaneku Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 krundi detailplaneeringu koostamiseks eesmärgiga jagada kinnistu neljaks ning osaliselt lammutada ja rekonstrueerida hooneid. Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu).

Planeeringuala pindalaga 6357 m<sup>2</sup> asub Ülejõe linnaosas Narva mnt kinnismälestiste kaitsevööndis, arheoloogilises miljööpiirkonnas ja Meltsiveski veehaarde sanitaarkaitsetsoonis. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt segahoonestusalal. Krundil asuvad hooned aadressidega Narva mnt 78, 80 ja Staadioni 4 on riikliku kaitse all olevad arhitektuurimälestised. Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 4. novembri 2004. a korraldusega nr 1852 kehtestatud Staadioni, Sauna, Vene tn ja Narva mnt vahelise hoonestusala detailplaneering. Nimetatud planeeringu menetlemise käigus koostatud keskkonnamõju hindamise aruande kohaselt on lubatav olemasolevate hoonete korrastamine ja väheväärtuslike hooneosade lammutatamine, uushoonestust ei ole lubatav rajada.

Tartumaa Keskkonnateenistuse 1. veebruari 2008. a kirja nr 41-11-1/8047-2 kohaselt toidab Meltsiveski veehaare ligi poolte Tartu veetarbijate veevajadust, mille tõttu on see väga oluline ressursiallikas. Kuna uued vundamendid tuleks rajada otseselt tarbitavasse veekihti (depressioonilehter ulatub planeeringualale), seaks see veekihi otsesesse ohtu. Tartumaa Keskkonnateenistuse seisukoha järgi tuleb detailplaneeringu algatamisel kaalutleda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 3 p 3 ja 4 alusel võib tegevusel eeldada olulist keskkonnamõju.

Eelnevast tulenevalt võib detailplaneeringu algatada krundi jagamise ja hoonestusstruktuuri korrastamise eesmärgil. Kuna kavandatav parklate rajamine, tehnovõrkude lahendamine ja hoonete rekonstrueerimine võib kahjulikult mõjutada Meltsiveski veehaaret, on vajalik algatada keskkonnamõjude strateegiline hindamine.

Linnavalitsus on seisukohal, et taotletav krundi jagamise ja korrastamise kavandamine on käsitletavas piirkonnas linnaehituslikult sobiv korralduse p-s 4 toodud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse

§ 9 lg 12, § 10 lg 5, muinsuskaitseaduse § 9 lg 1 p 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 15 p 10, Tartu linna ehitismääruse § 4 lg-d 5 ja 6, 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ning Narva mnt 82 hoone keskmise osa ümberehitamiseks.

2. Algatada Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 krundi 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 loodavat võrguühendust.

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

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

4.2 Krundipiiride muutmise ja Narva mnt 82 hoone keskmise osa ümberehitamise kohta tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused, mille osana tuleb esitada ehitustehniline ekspertiis. Planeeringus tuleb sätestada, et kaevetöid on lubatud teostada ainult arheoloogilise järelevalve all, mille käigus selgitatakse täiendavate uuringute vajadus.

4.3 Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.3.1 kruntide kasutamise sihtotstarve: äri- ja korruselamute maa;

4.3.2 uusi vundamente kavandada pole lubatud, lammutatavad hoone(osa)d määrata planeeringuga;

4.3.3 lubatud korterite arv määrata planeeringuga, arvestades vähemalt 120-150 m<sup>2</sup> krundi pinda korteri kohta.

4.4 Hoonete restaureerimisel tuleb arvestada, et:

4.4.1 katuseräästa ja -harja kõrgusi ei ole lubatud muuta;

4.4.2 katusekatte materjal: valtsplekk või kivi;

4.4.3 avatäited: võimalusel restaureerida olemasolevad, vahetamisel või vajadusel lisamisel peab järgima hoone ehitusaegsete avatäidete asukohta, suurust, konstruktsiooni, profiile ja materjali; plastraamidega aknad ei ole lubatud;

4.4.4 välisviimistlus: järgida hoone ehitusaegset tava ja materjali, vastavalt olemasolevale olukorrale kas lubikrohv või lai profileeritud puitlaudis. Algseid matkivad välisviimistlusmaterjalid ei ole lubatud. Ehitusaegsed dekoorielemendid säilitada ja restaureerida, puuduvad taastada (vajadusel esitatakse planeeringuga ehitusajalooliste uuringute nõue). Seinte soojustamine väljastpoolt ei ole lubatud, kuna sellega muutuksid hoone oluliste detailide proportsioonid (räästad jäävad kitsaks, aknad ei paikne seina välispinnas).

4.4.5 värvilahendus peab sobima miljööpiirkonda.

4.5 Lahendada kruntide haljastus, korterelamu planeerimisel näha krundile ette mängu- ja puhkeala rajamine, kruntidevahelisi piirdeid ei ole lubatud kavandada.

4.6 Normikohane parkimine tuleb lahendada igal krundil eraldi. Esitada parkimiskohtade arvutus. Parkimiskohtade planeerimisel korteritele tuleb arvestada keskkonnamõtjude strateegilise hindamise tulemustega ja tingimusega, et kavandatakse vähemalt 1,2 parkimiskohta ühe korteri kohta ning üks koht külastajale iga 10 korteri kohta. Uut juurdepääsu Sauna tänavalt planeeringualale ei ole lubatud kavandada.

4.7 Detailplaneering tuleb kooskõlastada ASiga Tartu Veevärk, Tartumaa Keskkonnateenistusega, Lõuna-Eesti Päästkeskusega ja Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna kultuuriväärtuste teenistusega.

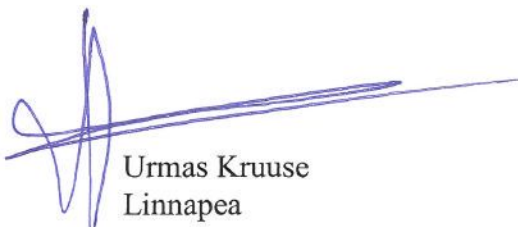
5. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks ei ole vajalik.

6. Volitada Tartu Linnavalitsuse nimel allkirjastama keskkonnamõtju strateegilise hindamise käigus vajalikke dokumente.linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven.

7. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel.

8. Korraldus jõustub 11. juunil 2008. a.

9. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

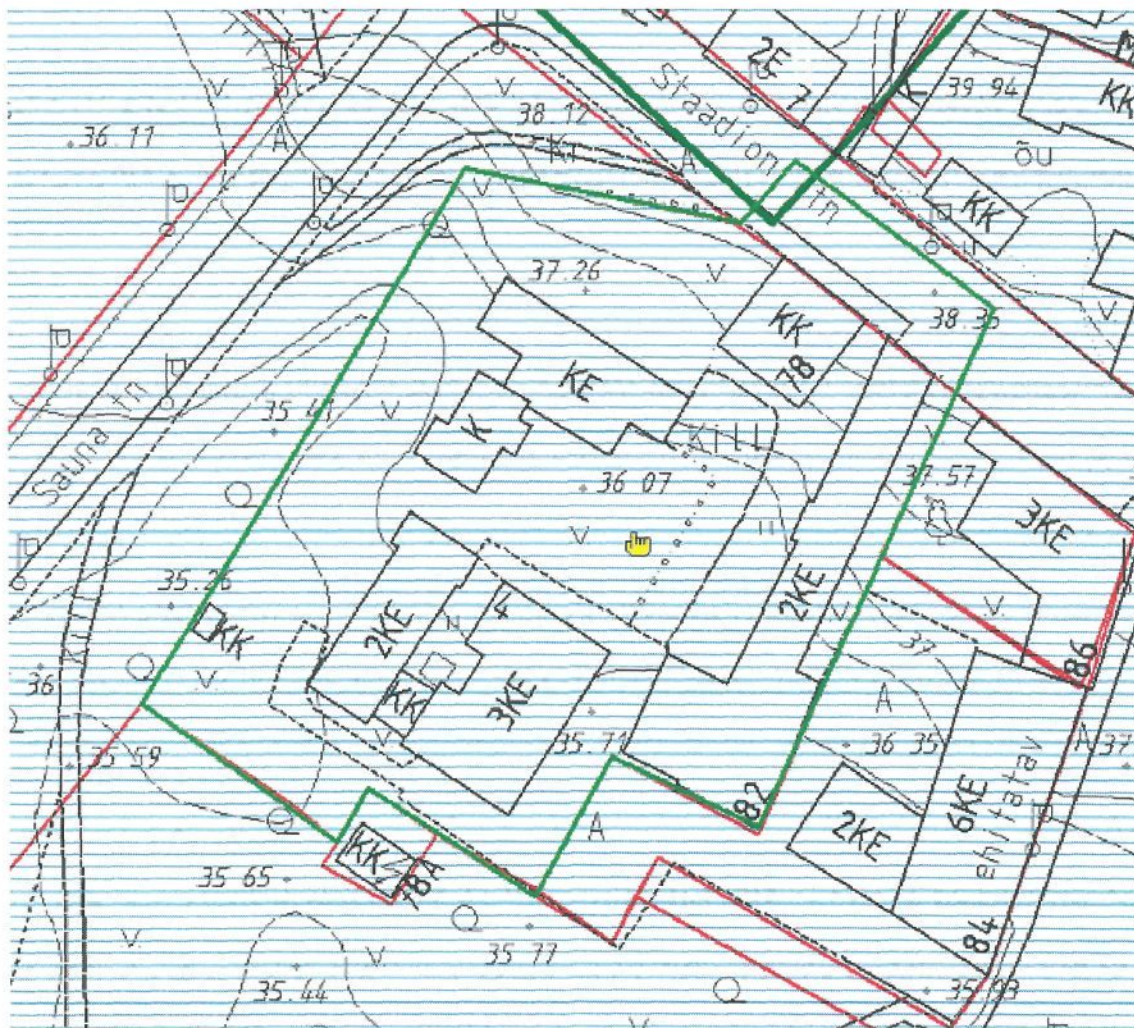


Urmas Kruise  
Linnapea



Anneli Apuhtin  
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

**Narva mnt 78, 80, 82, Staadioni tn 4 detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— planeeringuala

Anneli Apuhtin  
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes