



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.12.2008 nr 1319

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja lepingu sõlmimine

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale on esitatud Kvissentali tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek kinnistu jagamiseks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramiseks. Kvissentali tee 15 kinnistu Emajõe poolsele osale soovitakse 2-korruselise ehitusõigusega elamumaa ning kinnistu maanteepoolsele küljele ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija ja koostaja on OÜ Ehitusnõunik, asukoht J. Kuperjanovi 16, 50409 Tartu. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ning kehtestaja on Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu 50089.

Kvissentali tee 15 krunt asub Ülejõe linnaosas, krundi pindala on 44034 m². Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks väikeelamute maa. Linna üldplaneeringu järgi on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elamumaast asumis. Planeeringuala asub T3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee vahetus läheduses Tartu linna piiril. Kinnistu jääb riigimaantee 50 m teekaitsevööndisse ja 300 m sanitaarkaitsevööndisse. Planeeringuala terviklikuks linnaehituslikuks lahendamiseks on planeeringualasse kaasatud ka Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a krundid.

Planeeritav krunt külgneb Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntidega, mille maakasutuse sihtotstarbed on tootmismaa. Kvissentali tee 1 krundil toimub mööblitootmine, krundi ümber kavandatakse elamuid. Tartu Linnavalitsus peab vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna tööstustegevusega võib kaasneva elamukruntidele oluline negatiivne keskkonnamõju. Detailplaneeringu rakendamine võib kaasa tuua sotsiaal-majanduslikud mõjud, sh terviseriski Kvissentali tee 15 krundi elanikele. Võimalike mõjude väljaselgitamiseks ning leevendavate meetmete väljatöötamiseks on planeeringu koostamisega samaaegselt vaja läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Juhindudes planeerimisseaduse § 10 lg-st 6 sõlmib linnavalitsus OÜga Kalviter lepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta, millega antakse OÜle Kalviter õigus korraldada ja rahastada detailplaneeringu koostamist, sealhulgas detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamine on võimalik korralduse punktis 3 toodud

tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 9 lg 12, § 10 lg-d 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 1, 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 ehitusmääruse § 4 lg 5 ja lg 6, § 8 lg 2, 36 lg 1 Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning OÜ Ehitusnõunik esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Kvissentali tee 15 krundi krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Kvissentali tee 15 krundi jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.
2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 59788 m² ja kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Kvissentali tee 15 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, laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat 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, maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.
 - 3.2. Kvissentali tee 15 krundi jaotamine määrata planeeringuga.
 - 3.3. Moodustatavate kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 3.3.1. Kruntide kasutamise sihtotstarbed on elamumaa, üldkasutatav maa ja ärimaa. Üldkasutatava maa pindala on 1200 m². Ärimaa sihtotstarve on Kvissentali tee ja maantee nurka jääval maa-alal, ärimaa kasutusotstarve osakaal määratakse planeeringu koostamise käigus.
 - 3.3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil on elamumaal kuni kaks (üks põhihoone ja üks majapidamisabihoone), ärimaa sihtotstarbega krundil üks hoone.
 - 3.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga lähtudes linnaehituslike seoste analüüsist.
 - 3.3.4. Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on üksik- ja kaksikelamu, nelja kuni kuue korteriga elamu või juhul, kui on hoonel üks sissepääs, kuue kuni kaheksa korteriga elamu. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 3.3.5. Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntide ehitusõigust ei muudeta.
 - 3.4. Kavandatavate hoonete korruselisus on kaks.
 - 3.5. Parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003. Korterialamu puhul võtta aluseks arvestus vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 koht külalistele iga 10

korteri kohta. Parkimisalade planeerimisel kaaluda lahendusi, kus parklad oleksid võimalikult mitme maja kohta ühised, võimalusel näha ette parklate rajamine hoonete alla.

3.6. Planeeringuga määrata elamugrupile ühiselt üldkasutatav vähemalt 1200 m² suurune haljasala laste mänguväljaku rajamiseks.

3.7. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning Maanteeametiga.

3.8. Detailplaneeringu vastuvõtmise eelduseks on Maanteeameti kooskõlastus planeeringulahenduse osas.

4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalite esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Algatada Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

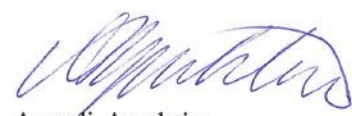
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3, Tartu.

7. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven'at sõlmima OÜga Kalviter lepingut detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

8. Korraldus jõustub 10. detsembril 2008. a.

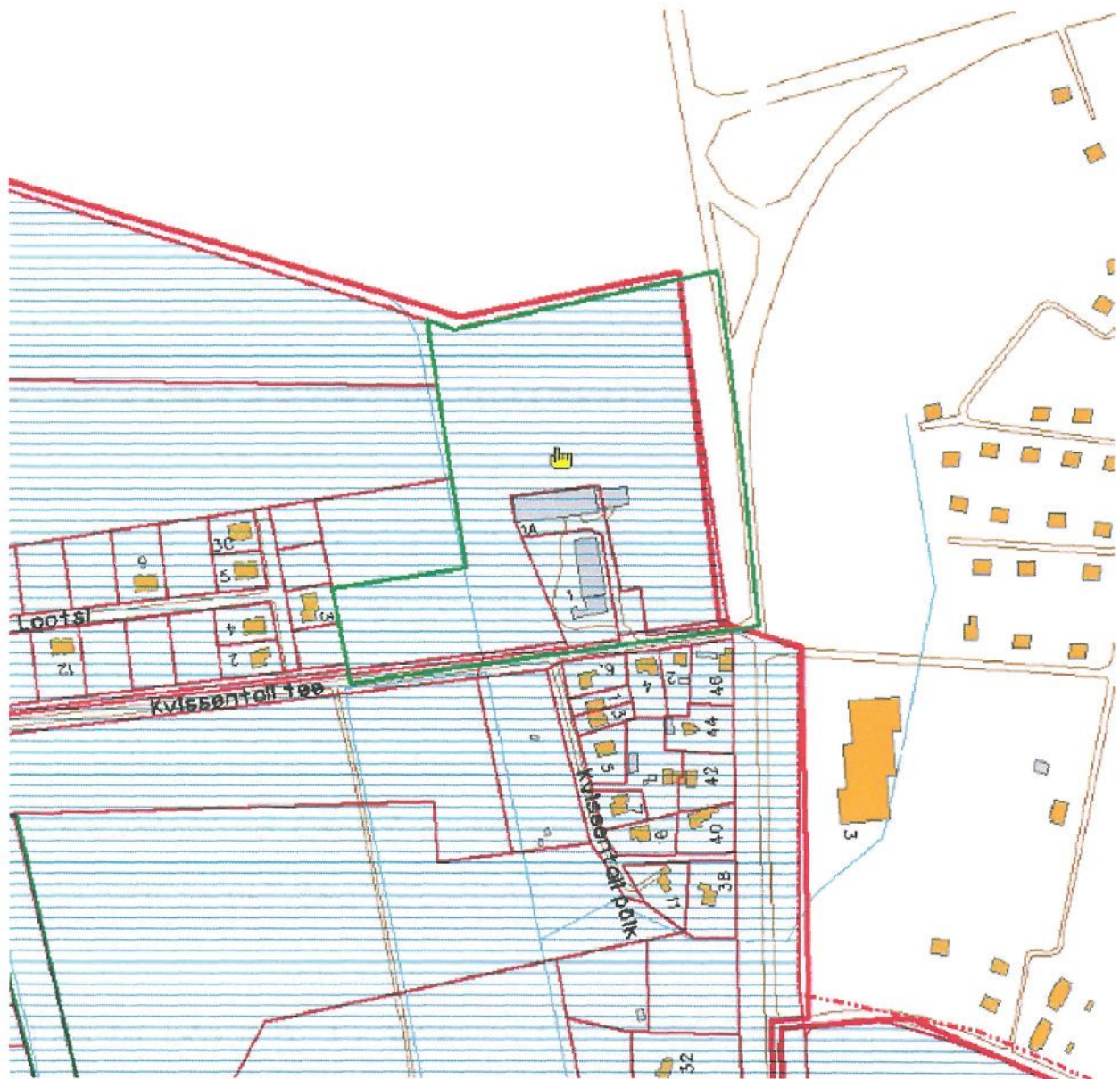


Urmas Kruuse
Linnapea

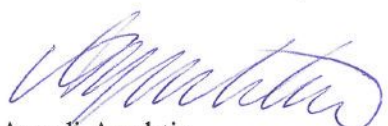


Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— Planeeringuala piir
— Kruni piir


 Anneli Apuhtin
 Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
 ülesannetes