



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.01.2009 nr 37

Näituse tn 27 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine ja lepingu sõlmimine

Näituse Arenduse OÜ on esitanud 1. juulil 2008. a Näituse tn 27 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga krunt jagada ning määrata krundi ehitusõigus. Olemasoleva tootmishoone soovib ettepaneku tegija rekonstrueerida ja ümber ehitada osaliselt ärifunktsiooniga korterelamuks, büroohoone rekonstrueerida ning ülejäänud hooned lammutada, asendades need uute 2-3-korruseliste korterelamutega.

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu 50089. Detailplaneeringu koostaja on OÜ Tartu Arhitektuuribüroo, asukoht Ülikooli 4-10, 51003 Tartu.

Planeeringuala asub Tähtvere linnaosas, krundi pindala on 6987 m² ja maakasutuse sihtotstarve on tootmishoonete maa. Linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks korruselamumaa korruselisusega 3-4 ning segahoonestusala korruselisusega 2.

Planeeritaval krundil kavandatakse tootmistegevuse lõpetamist ning maakasutuse sihtotstarbe muutmist elamumaaks. Planeeritava ala läheduses asub raudtee ning tiheda liiklusega Näituse ja Vaksali tänavate ristmik. Tegevus on kooskõlas kehtestatud üldplaneeringuga ning elamumaa sihtotstarve olulisi muutusi liikluses ja sellega kaasnevas keskkonnamõjus ei põhjusta.

Tartumaa Keskkonnateenistuse andmetel ei esine alal ega selle lähiümbruses kaitstavaid taimeliike, looduskaitsealuseid objekte ega keskkonnalubasid omavaid ettevõtteid. Kuna ala on varasemast kasutuses tootmismaana (keemiatööstus), võib alal esineda jääkreostust. Pinnase vastavus elutsooni nõuetele tuleb selgitada enne maa sihtotstarbe muutmist ning võimalik jääkreostus tuleb nõuetekohaselt likvideerida.

Tartu Linnavalitsus ei pea vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

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 1, § 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 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrus 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, Näituse Arenduse OÜ esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku ning Tartumaa Keskkonnateenistuse 09.12.2008 kirja nr 41-11-4/52334-2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Näituse tn 27 krundi detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi krundi jagamiseks, kolme kahe- kuni kolmekorruselise korterelamu püstitamiseks, kolmekorruselise tootmishoone ümberehitamiseks korterelamuks ja kahekorruselise büroohoone rekonstrueerimiseks.

2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7974 m² ja kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Näituse tn 27 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 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, maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

3.2 Näituse tn 27 krunt jagada kolmeks krundiks.

3.3 Krundi ehitusõigus:

3.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed on elamumaa ja ärimaa. Krundi kasutamise otstarvete osakaal määratakse planeeringu koostamise käigus.

3.3.2 Hoonete suurim lubatud arv mõlemal olemasoleva hoone aluse maa alusel moodustataval krundil 1, uute hoonetega hoonestataval krundil määrata planeeringuga arvestades, et kogu planeeringuala kruntide täisehituseprotsent kokku ei tohi olla suurem, kui 30. Täisehituseprotsendi hulka ei arvata maa-aluste garaažide alust pinda. Olemasolevate hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ei tohi suurened. Uute hoonete puhul määrata ehitusalune pindala planeeringuga lähtudes põhimõttest, et ühe üksikhoone suurim ehitusalune pindala võib olla kuni 320 ruutmeetrit.

3.3.3 Planeeringuga sätestada, et Näituse tänava äärse tootmishoonest kortermajaks kavandatava hoone harja absoluutkõrgus ei tohi ületada olemasoleva tootmishoone harja kõrgust. Hoone katusekorruse täisehituseks määrata kuni 55% (lahendada viilkatuse või terrassidega tagasiastega lahendusena).

3.3.4 Lubatud ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

3.4 Planeeringus sätestada, et välisviimistluse materjalid peavad olema kvaliteetsed ja ajas vastupidavad, hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja kaasaegne, keelatud on algseid matkivate välisviimistlusmaterjalide kasutamine. J. Hurda tänava äärde kavandatavale krundile

57

määrata tänava ääres hoone korruseliseks kaks korrust, teiste kavandatavate hoonete korruseliseks kaks kuni kolm korrust. Soovitav on hooned korruste osas liigendada. Lubatud suurim korterite arv on 60, kuid kortereid ei tohi olla rohkem kui parkimisnormatiiv võimaldab.

3.5 Parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003. Kortereid puhul võtta aluseks arvestus vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning üks koht külalistele iga 10 korteri kohta. Kavandatavate uute hoonete parkimine tuleb lahendada ühiselt ja terviklikult maa-alusena.

3.6 Planeeringuga sätestada, et enne maapealsete ja -aluste parklate ning hoone mahus rajatava parkla ja uute hoonete projekteerimist tuleb viia läbi pinnase jääkreostuse uuring. Võimalik jääkreostus tuleb likvideerida enne hoonele ehitusloa väljastamist.

3.7 Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning võtta planeeringulahenduse osas seisukoht naabritelt.

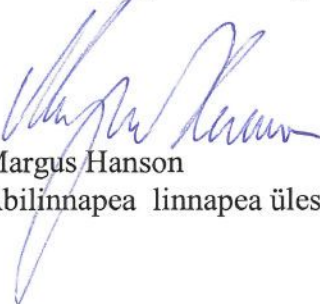
4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Mitte algetada Näituse tn 27 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul Näituse tn 27 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise 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 sõlmima Näituse Arenduse OÜga lepingut detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

8. Korraldus jõustub 14. jaanuaril 2009. a.


Margus Hanson
Abilinnapea linnapea ülesannetes


Jüri Mölder
Linnasekretär

