



TARTU LINNAVALITSUS KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.06.2009 nr 673

Kvissentali tee 34 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Kvissentali tee 34 krundi omanik MM Grupp OÜ, registrikoodiga 10515366, on esitanud linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga jagada maa-ala elamumaa kruntideks.

Elektroonilise kinnistusraamatu andmetel on Kvissentali tee 34 kinnistu omanik OÜ Solaron Trade. Maakohtute registriosakondade keskandmebaasi on 14.01.2008 tehtud kanne, mille alusel jätkab Solaron Trade OÜ osahingute ühinemise tulemusena tegevust MM Grupp OÜ ärinime all.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu).

Planeeritav ala pindalaga 40779 m² asub Ülejõe linnaosas Emajõe ja Aruküla tee vahelisel alal. Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonna juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa sihtotstarbe, Emajõe äärsel alal üldmaa sihtotstarbe.

Kvissentali tee 34 krunt on kolmest küljest piiratud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide ca 34 ha suuruse detailplaneeringu alaga. Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise käigus on REI Geotehnika OÜ poolt teostatud uuring "Ehitusgeoloogilise uuringu aruanne" ning Kommunaalprojekt AS on koostanud töö "Tehnovõrkude rajamise ja pinnaseveetaseme alandamise tingimused". Mõlemad tööd käsitlevad Kvissentali tee 34 krunti.

Planeeritav ala asub võimalikus üleujutuspiirkonnas, millest tulenevalt on planeeringu mahus vaja esitada eksperthinnang hoonestusala üleujutust välistavate meetmete kohta.

Hoonete, krundijaotuse, tänavate ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb arvestada naaberkinnistu Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu lahendusega (koostamisel).

Kvissentali tee 34 krundi Emajõe äärsel alal esineb II kategooria kaitsealuseid liike. Planeeringu mahus tuleb välja tuua ehitus- ja raie töödeks sobivad alad, ajad ja tingimused, et oleks tagatud kaitsealuste taimede kasvukoha säilimine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkust tuleb veel kaaluda, kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks. Hindamine on vajalik juhul, kui üldplaneeringu muutmine põhjustab eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Samuti on hindamise algatamine põhjendatud, kui planeeringuga

kavandatakse taotleda eritingimusi (näit ehituskeeluvööndi vähendamist). Algatatava planeeringuga ei taotleta üldplaneeringu muutmist ega ehituskeeluvööndi vähendamist.

Teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" on väärtusliku maastiku säilimist tagavate meetmete ja alade üldiste kasutamistingimuste peatükis sätestatud, et kaldaäärsete maa-alade detailplaneeringute koostamisel tuleb moodustada avalikult teelt kaldani viivale teealusele maale omaette krunt ning näha ette sellel paikneva tee määramine avalikult kasutatavaks. Tartu linna üldplaneering näeb antud piirkonnas Emajõe äärsel alal ette üldmaa sihtotstarbe. Nimetatud alast tuleb moodustada üldkasutava maa sihtotstarbega krunt. Rohevõrgustiku toimimise tagamise seisukohalt on tähtis, et planeeringuga oleks tagatud katkematu kallasraja olemasolu.

Tulenevalt eelnevast ning Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu koostamise käigus teostatud uuringutest ning tööst asub linnavalitsus seisukohale, et detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks puudub vajadus.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu koostamisele saab asuda korralduse p-s 4 toodud lähtetingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, 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, lg 3, § 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 ehitusmääruse § 4 lg-d 5 ja 6, § 8 lg 2, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Kvissentali tee 34 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala jagamiseks kruntideks ja üksikelamute ehitamiseks.
2. Mitte algatada Kvissentali tee 34 kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist
3. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Kvissentali tee 34 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 1:1000.
 - 4.2 Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.2.1 kruntide kasutamise sihtotstarve: elamumaa, üldkasutatav maa, transpordimaa. Emajõe äärne ala määrata vastavalt üldplaneeringule avalikult kasutatavaks puhkealaks.
 - 4.2.2 hoonete suurim lubatud arv krundil üks üksikelamu, üks majapidamisabihoone ja üks

varikatusega kaetud grillinurk.

4.2.3 hoonete suurim ja vähim lubatud ehitusalune pindala määrata planeeringuga tingimusel, et krundi täisehitus ei tohi olla rohkem suurem kui 25%.

4.2.4 hoonete kõrguste vahemik on 8- 10 m. Üksikelamu kõrguste vahemik täpsustada iga krundi kohta eraldi. Hoonete korruselisus kas üks või kaks korrust. Hoonete korruselisus määrata ühtne arvestades naaberkrundil kavandatud hoonete vastavate näitajatega.

4.2.5 arvestades naaberkinnistu planeeringus antud arhitektuurset kontseptsiooni määrata piirkonna ühtset identiteeti tekitavad läbimõtestatud arhitektuurinõuded. Vajadusel kaasata planeeringumenetlusse arhitekt.

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

4.3 Esitada lähiala liiklusskeem ja liikluskorralduse põhimõtted:

4.3.1 parkimine lahendada krundisiseseelt.

4.3.2 lahendada jalakäijate liikumisteed, määrata kallasraja asukoht. Arvestades naaberkrundile kavandatud jalgteede asukohta planeerida selle katkematu jätkumine ja anda kõrgusmärgid.

4.3.3 tänavate planeerimisel arvestada Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 30 kruntide detailplaneeringu lahendusega.

4.3.4 vajadusel näidata ühistranspordi peatuse asukoht.

4.4 Lahendada kruntide haljastus. Anda Emajõe äärse kalda-ala üldkasutatava maa üldised kasutus- ja kujundusprintsiibid. Elamukruntide ja jõe vahele, vahetult kruntide taha näha ette analoogselt Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringus antud parameetritele kõnnitee. Kõnnitee väljaehitajaks määrata krundi omanik. Planeeringus sätestada, et pärast kõnnitee väljaehitamist tuleb see koos jõe-äärse haljasalaga üle anda linnale.

4.5 Vertikaalplaneerimine. Planeeringuga anda tänavate ja kruntide (iga krundi kohta eraldi) planeeritud kõrgusarvude , sademete ja pinnase liigvee ärajuhtimine. Esitada maa-alade kuivendamise põhimõtted hoonestusala üleujutust välistavate meetmete kohta. Planeeringuga anda iga hoone ±0.00 sidumise ja vundeerimissügavuse vahemik. Planeeringuga sätestada vertikaalplaneerimise põhimõtted juhuks:

- kui naaberkruntide pinnas on tõstetud enne Kvissentali tee 34 krundi pinnase tõstmist,
- kui naaberkruntide pinnast ei ole tõstetud, kuid alustatakse sellega krundil Kvissentali tee 34;
- kui pinnas on tõstetud nii naaberkruntidel kui planeeringualal.

4.6 Detailplaneering tuleb kooskõlastada Keskkonnaameti ja Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning võtta seisukoht planeeringulahenduse kohta naaberkinnistute omanikelt.

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

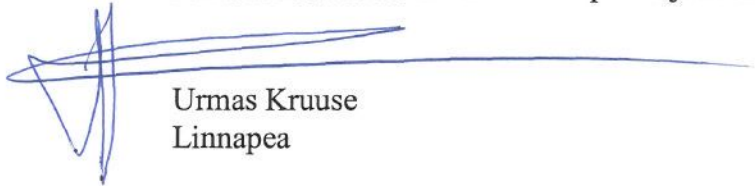
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta teadete ilmumine ajalehes Postimees, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas Raekoja plats 3.

7. Sõlmida MM Grupp OÜga leping Kvissentali tee 34 krundi detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks. Volitada lepingut sõlmima linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven.


71

8. Korraldus jõustub 10. juunil 2009. 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.

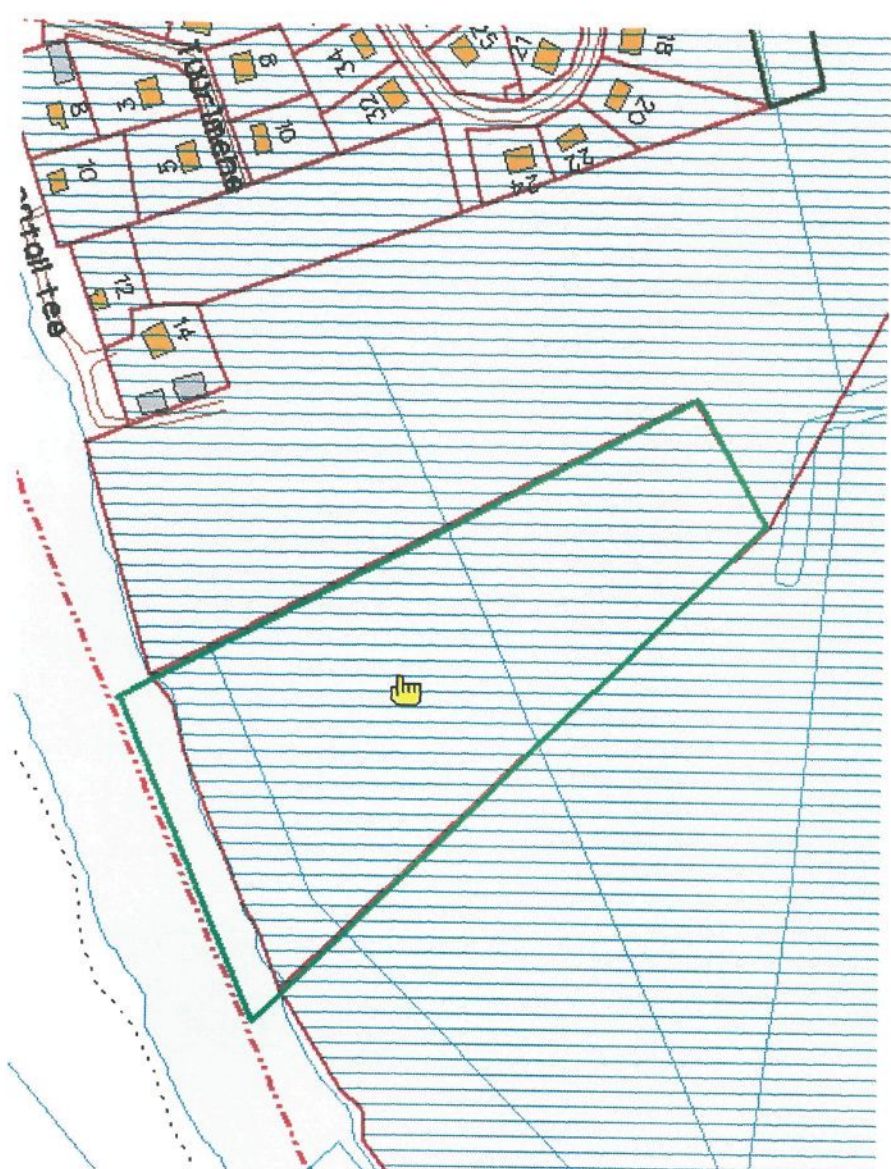


Urmas Kruise
Linnapea



Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Kvissentali tee 34 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



— planeeringuala piir
 — krundipiirid

Anneli Apuhtin

Anneli Apuhtin
 Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes