



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

13.06.2017 nr 609

Ihaste tee 2b krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 11. novembri 2014. a korraldusega nr 1178 algatati Ihaste tee 2b krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine, eesmärgiga kaaluda võimalusi planeeritava ala kruntideks jagamiseks, ehitusõiguse määramiseks korterelamute ehitamiseks ja liikluskorralduse lahendamiseks. Planeeringu tellija on Tartu linn, koostamisest huvitatud isikud on Maa-amet ja OÜ Avaare Kinnisvara, planeeringu koostaja on Kobras AS.

Tartu Linnavalitsuse 21. juuni 2016. a korraldusega nr 655 suunati planeeringu eskiislahendus avalikule arutelule, mis toimus 18. juulil 2016.

Planeeringuala suurusega u 6,9 ha asub Annelinna linnaosas, kaasatud on krundid Ihaste tee 2b ja Ihaste tee 2c ja Ihaste põik tänav Ihaste teest kuni Lammi tänavani. Planeeringu koostamisel on lähtutud aastatel 2007-2008 korraldatud rahvusvahelise arhitektuurivõistluse European 9 võidutööst.

Planeeringuga on kavandatud kolme korterelamumaa krundi moodustamine. Planeeritud kruntidele on kavandatud hoonestusalad mis on paigutatud ribadena nii, et moodustuvad ühishoovidega kvartalid, mille vahele jäävad üldkasutatavad haljasalad. Hoonestusalale planeeritud hoone(d) tuleb liigendada nii horisontaalselt kui vertikaalselt, ühel hoonestusalal võib olla üks kuni 6-korruseline hoone või hooneosa, mis külgneb 1-3-korruseliste hoone või hooneosaga. Planeeringu realiseerimisel tuleb üks hoonestusala terviklikult ja korraga välja ehitada.

Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus jääb vastavalt kavandatud korruste arvule vahemikku 39.00-58.00, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel jääb vahemikku 2550 m² - 4700 m² ja hoonete suurim lubatud arv kruntidel on 3-8.

Lisaks korterelamumaa kasutusotstarbele on jäetud võimalus kuni 10% ulatuses kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone kasutusotstarbe määramiseks. Ihaste tee ja Ihaste põik nurka kavandatud hoonestusalale on seatud tingimus, et hoone esimese korruse ulatuses tuleb kavandada avalikkusele suunatud teenindusfunktsioon, sh haridus- ja lasteasutuse maa ja/või teenindushoone maa lastehoiuteenuse pakkumiseks.

Maapind hoonestusalade ulatuses on planeeritud absoluutkõrgusele 33,5-34 m. Hoonete +/-0.00 kõrguseks on ette nähtud absoluutkõrgus 34 m. Haljasala peab vähemalt 10% ulatuses olema kaetud kõrghaljastusega. Krundi ulatuses ei või kõvakattega ala ületada haljasala pindala.

Planeeritud kruntide parkimine lahendatakse krundil vastavalt normidele, sh osaliselt hoone

mahus. Juurdepääsud kruntidele on kavandatud Ihaste teelt ja Ihaste põik tänavalt.

Planeeringualaga piirneval alal asub projekteeritav püsielupaik, planeeringuga tehakse ettepanek püsielupaiga piiri muutmiseks. Planeeringualal asuvad III kaitsekategooria kaitsealused taimed on ette nähtud ümber asustada kavandatava püsielupaiga territooriumile. Keskkonnaamet on oma 7. augusti 2015. a kirjas kinnitanud, et püsielupaiga piire on võimalik muuta vastavalt planeeringuga tehtud ettepanekule.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise, sademeveekraavi, kogujakraavi, drenaažitoru jm sademevee süsteemiga seonduva) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Planeeringuga on ette nähtud Ihaste põik tänava põhjaküljel kulgeva sademeveekraavi ja Ihaste põik tänava lõunaküljel paikneva kuivendajate kogujakraavi ümbertõstmine ning planeeringuala ülejäänud kraavide ja truupide korrastamine, vajadusel asendamine.

Planeeringu realiseerimisel ehitatakse välja avalikult kasutatav tänavamaa - Ihaste tee äärne kergliiklustee, Ihaste tee – Ihaste põik tänavate ristmik, Ihaste põik tänav koos kergliiklusteega kuni Ihaste põik – Lammi tänavate ristmikuni, ristmik kaasaarvatud.

Nimetatud rajatiste väljaehitamine on arendaja kohustus. Planeeringu elluviimise võimalusi garanteeriva lepingu sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, lg 6 ja Tartu linna ehitusmääruse § 12 lg-d 1 ja 2 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. Võtta vastu Ihaste tee 2b krundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Ihaste tee 2b krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 3.-17. juuli 2017. a ja kohaks Tartu infokeskus raekojas.
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada:
4.1. vähemalt nädal aega enne avaliku väljapaneku algust planeerimisseaduse § 18 lõike 6 kohase teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu linna kodulehel.

4.2. vähemalt üks nädal enne avaliku väljapaneku algust teate üles panemine avaliku väljapaneku toimumise kohta Tartu infokeskuses Raekojas.

5. Korraldus jõustub 14. juunil 2017. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär