



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.01.2018 nr 16

Sepa tn 20 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Osaühing Pesumaja REA esindaja on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga Sepa tn 20 kinnistu jagada kolmeks krundiks ja muuta kehtivat ehitusõigust (kavandada juurde 200 m² brutopinnaga ja 10 m kõrgune hoone).

Sepa tn 20 kinnistu suurusega 5 606 m² paikneb Tartu linnas, Ropka tööstuse linnaosas. Kinnistu kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Kinnistul asuvad ehtisregistri andmetel mitmed hooned.

Sepa tn 20 kinnistul kehtib Tartu Linnavalitsuse 9. juuni 1998. a korraldusega nr 1786 kehtestatud Sepa 20 territooriumi detailplaneering. Detailplaneeringuga on määratud Sepa tn 20 krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% ärimaa. Krundi täisehitusprotsendiks on määratud 30% ja hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks 60.00 m. Juurdepääsud krundile on lahendatud Sepa tänavalt.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Sepa tn 20 kinnistu alal, mille juhtfunktsioon on väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala, mis on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga teenindusettevõtte ja seda teenindava lao maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Lubatud on maa-ala piiramine piiretega. Sepa tn 20 kinnistut ümbritsev asum on pikaajalise arengu tulemusena välja kujunenud tootmis-, logistika- või äriettevõtteid aga ka büroosid koondav väikeettevõtluse piirkond. Üldplaneering seab eesmärgiks maa-ala hoonestuse üldise tihendamise, intensiivsema maakasutuse, võimalikult rohkeid ja kõrge kvalifikatsiooniga töökohti nõudvate ettevõtete arengu piirkonnas. Samuti on maa-ala mõeldud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Hoonestusala ja põhilised arhitektuursed näitajad tuleb määrata lähtudes ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms. Lisaks peab tänava-äärne hoonestus olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Krundil toimuv või kavandatav tegevus ei tohi oluliselt häirida naabreid ega kaasa tuua ülemäära negatiivset mõju lähialadele. Krundi minimaalseks täisehitusprotsendiks on 20%. Hoone kasutusotstarbest tulenev parkimisvajadus tuleb tagada krundil.

Kuna soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat ehitusõigust, on vajalik koostada uus detailplaneering. Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik Tartu linna üldplaneeringu alusel ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustel.

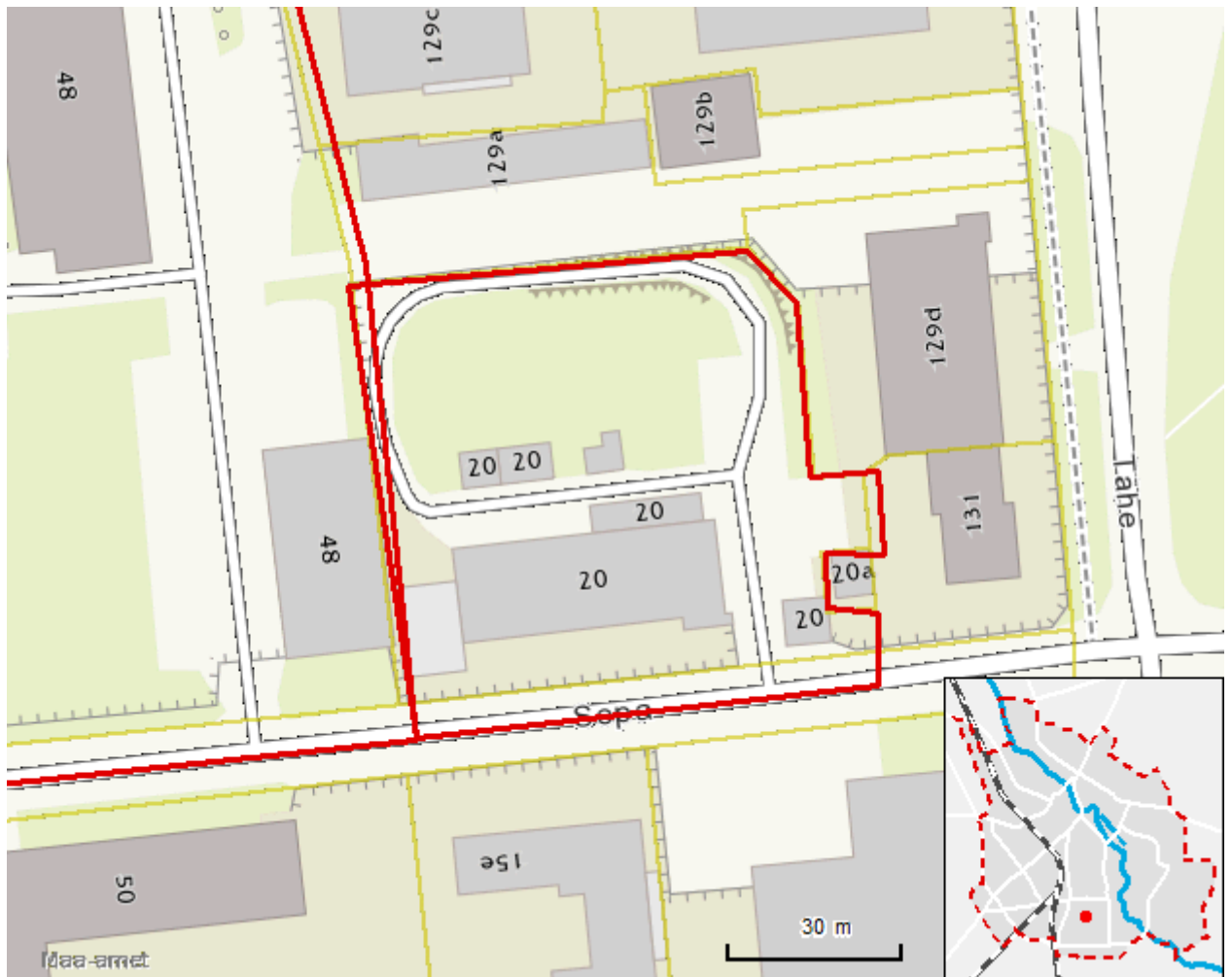
Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg 1, 5, 6, 7, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

otsustab:

1. Algatada Sepa tn 20 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi maa-ala kruntimiseks ja ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Sepa tn 20 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntide (sh Sepa tn 15e) planeeringuala poolseid hooneid, hoonete ehitisealust pinda ning räästa- ja harjakõrgust;
 - 4.2. krundi jagamise võimalus määrata planeeringuga. Hoonete teenindamiseks vajalik maa-ala tuleb tagada omal krundil;
 - 4.3. näidata krundi hoonestusala. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. krundi kasutamise sihtotstarve: väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa;
 - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisalune pind ja maksimaalne kõrgus määrata planeeringuga, arvestades planeeringuala naabruses asuvate hoonete vastavate näitajate analüüsi ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusega krundil;
 - 4.4. ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu";
 - 4.5. planeeringuga määrata hoonete ehituslikud tingimused ja arhitektuurinõuded, kohustuslik ehitusjoon tuleb määrata Sepa tänava äärsel põhahoone järgi;
 - 4.6. planeeringus esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisese hoone kasutusotstarvet reguleerivatele normidele vastavalt, lähtudes standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Planeeringuala juurdepääsuna kasutada olemasolevat juurdepääsu;
 - 4.7. vähemalt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud, sh olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada võimalikult suurel määral;
 - 4.8. planeeringu koosseisus esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon;
 - 4.9. planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.
5. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.
6. Korraldus jõustub 5. jaanuaril 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär