



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.01.2018 nr 31

Jõe tn 13 krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Olar Järvloo on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku eesmärgiga määrata Jõe tn 13 krundile ehitusõigus, lahendada liikluskorraldus ja haljastus. Krundile soovitakse määrata kontori- ja büroohoone maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbed. Ehitusõigus soovitakse määrata 7-korruselisele hoonele, ehitisealuse pinnaga 1160 m². Olemasolev hoone soovitakse lammutada. Juurdepääs krundile soovitakse lahendada Turu tänavalt Aleksandri tänava poolsest küljelt, võimalusel Aleksandri tänava pikendusena, kasutades osaliselt linnale kuuluvat Turu tn T25 krunti, et tekiks liikluseks loogiline ristmik.

Jõe tn 13 krunt suurusega 1348 m² asub Karlova linnaosas Sõpruse silla, Aleksandri ja Jõe tänavate vahelisel alal. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub Jõe tn 13 krundil 2-korruline ärihoone ehitisealuse pinnaga 177,6 m².

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub Jõe tn 13 krunt kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-alal, mis on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala.

Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Olemasolevat haljasmaad tuleb püüda maksimaalselt säilitada ja kohaldada puhkamiseks ning ala läbivalt jalgsi liikumiseks.

Üldplaneeringuga on väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud suunad maakasutusele ja ehitustegevusele. Asustusüksusel EK7, kus asub Jõe tn 13 krunt, on maa-ala reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks. Jõe tn 13 hoone kõrguseks on lubatud kuni 7 korrust.

Jõe tn 13 krundile on lubatud kavandada ümbritsevast eristuv domineeriv hoone, tegemist on hästi vaadeldava asukohaga olulises liiklussõlmes. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast ja arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas, samuti 7-korruselise hoone kavandamisel. Eelnevale tuginedes tuleb Jõe tn 13 krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt parima lahenduse leidmiseks viia läbi vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Planeeritavale alale juurdepääsu kavandamine eeldab selleks vajalike rajatiste planeerimist ja väljaehitamist. Tartu linn ei võta kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate

kulude kandmiseks. Kokkulepe planeeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist.

Jõe tn 13 krundile detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikule hoonele.

Linnavalitsuse hinnangul on detailplaneeringu algatamine võimalik otsuse punktis 4 esitatud tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 128 lg-d 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

o t s u s t a b:

1. Algatada Jõe tn 13 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata krundile ehitusõigus kuni 7-korruselise hoone rajamiseks ja lahendada liikluskorraldus.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Jõe tn 13 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:

4.1. Planeeringu joonised - olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud ning maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.

4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. Krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; kontori- ja büroohoone maa.

4.2.2. Hoonete suurim lubatud arv on üks, ehitisealune pind ja kõrgus määrata planeeringuga, arvestades haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Sätestada, et kavandatavas hoones peavad esimesel korrusel asuma äripinnad, parkimiskorrad võivad olla maa all või alates teisest korrusest.

4.5. Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeritud ehitusõiguse realiseerimist läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

4.6. Vähemalt 10% krundi pindalast peab olema kõrghaljastatud.

4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesele, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsu lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.

Alale on lubatud rajada üks juurdepääsutee, mis tuleb lahendada kohakuti Aleksandri tänavaga, seejuures tuleb anda lahendus jalakäijatele ohutuks liikumiseks ja siduda see olemasolevate

jalgteedega. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada tänavamaale kavandatavate perspektiivsete jalgrattaradadega. Turu tänav T25 tänavamaale tuleb anda planeeringulahendusest tulenev liikluskorralduslik lahendus.

5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästeskusega.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.

7. Korraldus jõustub 10. jaanuaril 2018. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär



— planeeringuala piir

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder
linnasekretär