



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.02.2018 nr 163

#### **Jänese tn 40 krundi detailplaneeringu algatamine ja planeeringu lähteseisukohtade kinnitamine**

Tartu linn soovib algetada Jänese tn 40 krundi detailplaneeringu, eesmärgiga leida alale terviklahendus Tartu linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks.

Jänese tn 40 kinnistu suurusega 5549 m<sup>2</sup> asub Tartu linnas, Raadi-Kruusamäe linnaosas. Katastriüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Ala on hoonestamata. Lähinaabruses asuvad kuni kahekorruselised elamud ning Tartu Juudi kalmistu, mis on kultuurimälestis (ajaloomälestis nr 4328) ja mille 50-meetrine kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Planeeringuala asub Meltsiveski veehaarde III sanitaarkaitsevööndis.

Jänese tn 40 kinnistul kehtib Tartu Linnavolikogu 18. veebruari 2010. a otsusega nr 43 kehtestatud "Puiestee, Kasarmu, Roosi ja Vahi tänavatega piirneva ala detailplaneering", millega on Jänese tn 40 krundi (planeeringus Pos 24) kasutamise sihtotstarbeks määratud üldkasutatav maa.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Jänese tn 40 krundi:

a) Jänese tänava poolne maakasutuse juhtfunktsioon kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on mõeldud teenuste pakkumiseks Roosi tänaval liikujatele ning kus juhtotstarvet toetava otstarbena on lubatud büroohoone maa-ala, uute hoonete korruselisuseks on kuni kaks korrust, 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ja üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil;

b) põhjapoolse osa juhtfunktsioon on korterelamu maa-ala, kus on eesmärk terviklikult lahendada atraktiivse, sotsiaalselt mitmekesise, säästva arengu põhimõtete alusel kujundatava elamugrupi arendamine. Hoonete lubatud kõrguseks on 3 kuni 4 korrust, hoonestus peab olema liigendatud nii horisontaalselt kui vertikaalselt. Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Umbes 30% maa-alast peab olema haljastatud. Lubatud on toetav otstarve krundi hoonestuse brutopinnast kuni 25% ulatuses.

Kuna soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, on vajalik koostada uus detailplaneering.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ning arvestades korralduse punktis 3 toodud lähtetingimusi.

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

o t s u s t a b :

1. Algatada Jänese tn 40 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi linna üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Jänese tn 40 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem".
3. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja järgnevaid lähteseisukohti:
  - 3.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete harja- ja räästakõrgusi. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3D joonised.
  - 3.2. Kruntideks jaotamine lahendada planeeringuga.
  - 3.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 3.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on korterelamu maa, kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;
    - 3.3.2. suurim lubatud hoonete arv, suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritsevat keskkonda ja krundistruktuuri.
  - 3.4. Ehitiste kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
  - 3.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt vastavalt normidele, lähtudes standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad".
  - 3.6. Ärihoone puhul peab 10% krundist olema kõrghaljastatud. Korterelamute puhul peab 30% maa-alast olema haljastatud ning sätestada tuleb nõuded lastekäru-, jalgrataste jms hoiuruumide projekteerimiseks.
  - 3.7. Planeeringu koosseisus esitada muinsuskaitse eritingimusi käsitlev peatükk.
  - 3.8. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga
4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, Tartu linna veebilehel ja ajalehes Postimees.
5. Korraldus jõustub 20. veebruaril 2018. a.

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Urmas Klaas  
linnapea

*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär

**Jänese tn 40 krundi detailplaneeringu ala situatsiooniskeem**



/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär