



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

16.04.2019 nr 409

Aruküla tee 3 // 3a krundi osa ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

ASi Salvest volitatud esindaja TTK Investeeringud OÜ on esitanud planeeringu koostamise algatamise ettepaneku Aruküla tee 3//3a ja Aruküla tee 7 kruntide osas. Ala põhjaosas soovitakse moodustada krunt kaubandushoone ehitamiseks kõrgusega kaheksa meetrit, suurim lubatud ehitisealune pind 1800 m². Alale soovitakse rajada täiendav juurdepääs põhjapoolsest osalt.

Planeeringuala asub Raadi-Kruusamäe linnaosas Aruküla tee ääres. Planeeritava ala suurus on ca 10 000 m². Alal asuvad tootmishooned ja kauplusehoone. Tootmismaa omanik on AS Salvest.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub krunt alal, mille juhtfunktsioon on kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala.

Üldplaneeringuga on Tartu linna väiksemate funktsionaal-territoriaalsete asustusüksuste kohta antud maakasutuse ja ehitustegevuse suunad. Asumis KR3, kus planeeritav krunt asub, on maa- alad reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ja teenindusasutuste ehitamiseks. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, kõrgus, põhilised arhitektuursed näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast detailplaneeringuga. Kaubanduskeskuste kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele. Hoonete projekti koosseisus peab olema joonis, mis kajastab jalakäijate põhisuundade kavandamist. Krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Üldplaneeringust tulenevalt tuleb linna territooriumil kaaluda arhitektuuri-/planeeringuvõistluse korraldamise vajadust muu hulgas siis, kui arendatav ala paikneb nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas. Kavandatav avalikkusele suunatud ehitist paikneb olulise linna sissesõidu juures ning on hästi vaadeldav. Sellest tulenevalt tuleb krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia kutsutud arhitektuurivõistlus.

Planeeringuga tuleb anda Aruküla tee liikluslahendus Aruküla tee 2 krundile juurdepääsust kuni Meruski tänavani. Planeeritava krundi juurdepääsutee ja Aruküla tee ristumisel tagada ohutuid manöövreid võimaldav liikluslahendus. Liikluslahendus ei tohi takistada Aruküla tee pikisuunalist liiklust. Analüüsida tuleb planeeritava objekti poolt genereeritavat liiklust ja planeerida vajadusel krundi juurdepääsutee ja Aruküla tee ristumisele vasakpöörderada ning aeglustus- ja kiirendusrajad. Aruküla tee äärde, planeeritava ala poolsele küljele tuleb planeerida kergliiklustee olemasolevast kergliiklusteest kuni Aruküla tee 9 krundini. Analüüsida kergliiklejate liiklemist Aruküla teel, Põllu tänava ja Vahi tänava vahelisel lõigul ning planeerida kergliiklejatele ohutud sõidutee ületamise kohad.

Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastav kohustus on ala arendajal. Kavandatava hoone ehitusloa saamise eelduseks on kergliiklustee ja Aruküla tee liikluslahenduse väljaehitamine. Kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise ja planeeringu kehtestamise eelduste kohta on sõlmitud enne detailplaneeringu algatamist. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmib Tartu linn enne planeeringu kehtestamist planeeringust huvitatud isikuga halduslepingu, kus nähakse ette piisavad tagatised huvitatud isiku poolt võetud ehitamisega seotud kulude kandmise kohustuse täitmise tagamiseks.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lg-d 1 ja 5, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 14.09.2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Algatada Aruküla tee 3//3a krundi osa ja selle lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi moodustada krunt ja määrata ehitusõigus kaubandushoone rajamiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Aruküla tee 3//3a krundi osa ja selle lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanalisisatsiooni) 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. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.
 - 4.2. Kruntide moodustamise võimalused määrata planeeringuga.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa;
 - 4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsiga.
 - 4.4. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 4.5. Kavandatav avalikkusele suunatud ehitise paikneb olulise linna sissesõidu juures ning on hästi vaadeldav. Sellest tulenevalt tuleb krundi ehitusõiguse realiseerimise eelselt läbi viia kutsutud arhitektuurivõistlus.
 - 4.6. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Parkla liigendada kõrghaljastusega. Haljassaare minimaalseks laiuseks planeerida 4 meetrit. Haljassaared ja planeeritud haljastus ei tohi piirata sõidukite nähtavust.

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

4.7.1 Täiendavat juurdepääsu planeeritavale krundile Aruküla teelt mitte ette näha.

4.7.2 Planeeringuga anda Aruküla tee liikluslahendus Aruküla tee 2 krundile juurdepääsust kuni Meruski tänavani. Planeeritava krundi juurdepääsutee ja Aruküla tee ristumisel tagada ohutuid manöövreid võimaldav liikluslahendus, vajadusel kavandada vasakpöörderada ning aeglustus- ja kiirendusrajad. Kavandatav liikluslahendus ei tohi takistada Aruküla tee pikisuunalist liiklust.

4.7.3 Aruküla tee äärde, planeeritava ala poolsele küljele planeerida kergliiklustee. Analüüsida kergliiklejate liiklemist Aruküla teel, Põllu tänava ja Vahi tänava vahelisel lõigul ning planeerida kergliiklejatele ohutud sõidutee ületamise kohad. Planeerida kergliiklejate kinnistusesed liikumisteed ja liikumisteede sidumine naaberkinnistutega ning Aruküla teel olemasolevate ja planeeritavate kergliiklusteedega.

4.8. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /

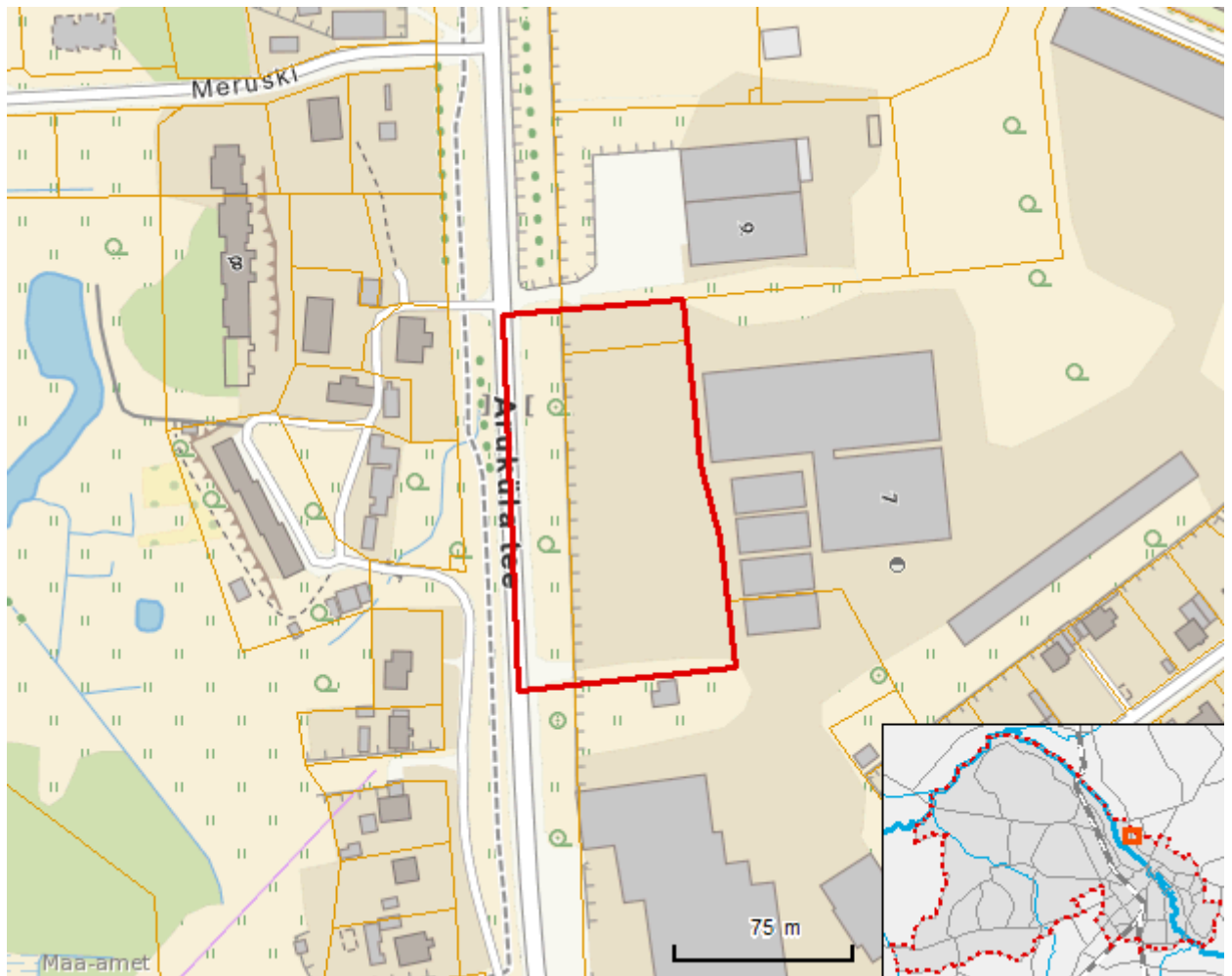
Urmas Klaas

linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /

Jüri Mölder

linnasekretär



/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär