



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.07.2019 nr 735

#### **Tähe tn 135b krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

A-Ekspert OÜ poolt volitatud isik on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku Tähe 135b krundi osas eesmärgiga muuta hetkel kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Tänavaaärne olemasolev hoone soovitakse ehitada kahekorruseliseks ja hoovi püstitada uus kahekorruseline hoone ehitusaluse pindalaga 1250 m<sup>2</sup>. Krundi ehitusalune pind koos olemasolevate hoonetega on 2508,9 m<sup>2</sup>. Planeeritud hoonekõrgused on kuni 10 m; katusetüüp lamekatuse; katastriüksuse sihtotstarve äri- ja tootmismaa; ehitise kasutamise otstarve väikeärid, laod, teenindus.

Planeeringuala suurusega ca 6052 m<sup>2</sup> asub Ropka tööstuse linnaosas. Ehitisregistri andmetel asub krundil üks ühekorruseline 1258,9 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoone, mille peamiseks kasutamise otstarbeks on määratud sõidukite teeninduse hoone. Haljastus krundil puudub.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 13.02.2007 korraldusega nr. 208 kehtestatud Tähe 135b ja Ringtee 31 kruntide detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on Tähe tn 135b krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 1264 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga kolmekorruselise hoone ehitamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarve on 100% ärimaa. Planeeringuga on ette nähtud parkimisala 50 sõidukile. Krundile on planeeritud kõrghaljastus ja haljasala suuruseks määratud 22% krundist.

Tartu üldplaneeringu kohaselt on tegemist väikeettevõtluse ja -tootmise maa-alaga, mis asub Ropka tööstuse linnaosas. Krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud ning et tagatud peab olema standardikohane parkimine krundil. Hoonete suurim lubatud kõrgus tuleb määrata ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms arvestades. Üldplaneeringu kohaselt peab tänavaaärne hoonestus olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Väikeettevõtluse maa-alad on lubatud piiretega piirata.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust.

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:

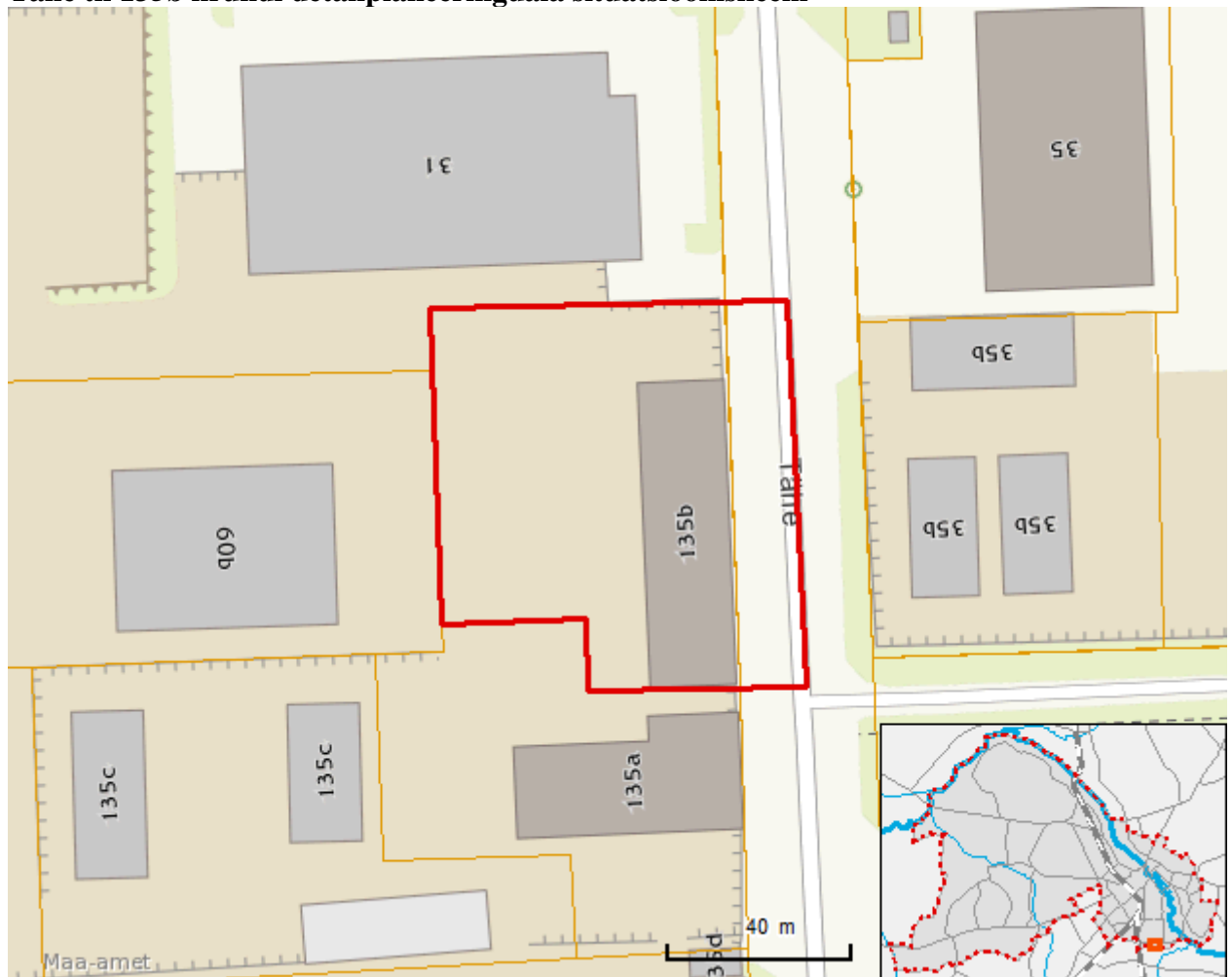
1. Algatada Tähe tn 135b krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt korralduse lisale "Tähe tn 135b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".

3. Planeeringu koostamise 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. Geodeetiline alusplaan peab kajastama lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3-D joonised.
- 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
- 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala.
- 4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsiga ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.
- 4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
- 4.4. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastus.
- 4.5. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisesealt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist.
5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.
6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu koostamise algatamise teate ilmumine ajalehes Postimees, Ametlikes Teadaannetes ja Tartu linna koduleheküljel.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Urmas Klaas  
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /  
Jüri Mölder  
linnasekretär

**Tähe tn 135b krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



*/ allkirjastatud digitaalselt /*

Jüri Mölder  
linnasekretär