



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.01.2020 nr 17

#### **Võru tn 152 krundi detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Rõngu Pagar OÜ on esitanud Võru tn 152 krundi detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga rajada krundile kauplus ja väike pagaritöökoda. Olemasolevad hooned lammutatakse. Kavandatakse üks kahekorruseline põhihoone ja üks abihoone. Hoonete suurim ehitisealune pind 364 m<sup>2</sup> (kuni 25% krundi pindalast). Juurdesõitu soovitakse Teguri tänavalt.

Krunt pindalaga 1457 m<sup>2</sup> paikneb Karlova linnaosas Võru tn ja Teguri tn ristmikul. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 100% elamumaa. Ehitisregistri andmetel asub krundil kaks hoonet - elamu, ehitisealuse pinnaga 113 m<sup>2</sup> ja garaaž, ehitisealuse pinnaga 44 m<sup>2</sup>.

Üldplaneeringu kohaselt asub Võru tn 152 krunt alal, mille juhtotstarbed on väikeelamu maa-ala ning tee ja tänava maa-ala.

Väikeelamumaa on üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu maa ja elamutevahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on piirkonda teenindav kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, spordihoone, haridus-, kultuuri-, kogunemis-, lasteasutuse, linnaaianduse, haljasala ja puhkerajatise maa. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrvalolevatele aladele ülemäärast negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala osaliselt arhitektuurilises üksuses TK2, kus maa-alad on hoonestatud ajastule iseloomuliku hoonestusega, peamiselt üksikelamutega, aga ka paaris- ja ridaelamutega ning väiksemate korterelamutega. Üldplaneering seab eesmärgiks linnaosale iseloomuliku mitmekesise hoonestuslaadi ja -tihedusega hoonestuse säilimise ja arenemise.

Maa-alal võib ehitada ümber ja laiendada olemasolevaid hooneid, ehitada olemasolevate hoonete asemele uusi. Elamute lubatud korruselisus kuni 2. Suurim täisehitusprotsent on 500- 700 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel kuni 40%, kuni 900 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel 30%, üle 900 m<sup>2</sup> suurusega kruntidel 20-25%. Hoone suurimaks kõrguseks 8,5-10 m arvestatuna hoone ±0.00 kõrgusest. Uusehituste soklikõrgus on 0,4-0,6 m planeeritud maapinnast. Ehitusala määramisel järgida väljakujunenud tänavapoolset ehitusjoont ja/või hoonestusstruktuuri, üldjuhul ei planeerita hoonestust (k.a autode varjualused jms) tänavale lähemale kui 5 m. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Piirded lahendada kaasaegselt, sobilikuna piirkonna miljösse, kõrgus 1,2-1,5 m. Samas järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont. Keelatud on plankaiad. Väravad ei tohi avaneda üle tänava joone.

Tee ja tänava maa-ala - üldplaneeringu kohaselt on Võru tn 152 krunt osaliselt reserveeritud Võru tn laienduseks. Eskiisprojekti E-16-01 "Sadamaraudtee koridori projekteerimine põhitänavaks" kohaselt Võru tn 152 krundi arvelt tänava maa laiendust vajalik kavandada ei ole.

Arhitektuuriline üksus TK2 on peamiselt hoonestatud üksikelamutega, aga ka paaris- ja ridaelamutega ning väiksemate korterelamutega, toetava otstarbe kohaseid tegevusi TK2 alale ei ole kavandatud.

Võru tn 152 krundi osas ei soovita lähtuda juhtotstarbest, vaid soovitakse rakendada toetavat otstarvet. Arvestades asjaolu, et kavandatavaid tegevusi soovitakse rakendada krundi osas, mis asub suure liiklusega Võru ja Teguri tänavate ristmikul ning kogu ala arvestades on tegemist üksnes ühe krundi osas toetava juhtotstarbe rakendamisega, on kavandatud kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et linnaehituslikult ja funktsionaalselt on võimalik kaaluda krundile ärihoone kavandamist ning detailplaneeringu algatamine on võimalik lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähteseisukohtadest.

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 Võru tn 152 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Võru tn 152 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem".
3. Planeeringu algatamisega ei kaasne linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sealhulgas sademeveekanaliseerimise) 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 naaberkrundidel asuvat ca 5 m ulatuses, lähinaabruses asuvate hoonete ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust.
  - 4.2. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
    - 4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarbed on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoonete maa;
    - 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.
  - 4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

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

4.5. Hoonestusala määramisel tuleb tugineda linnaehituslike seoste analüüsile.

4.6. Krundil peab olema vähemalt 10% kõrghaljastust.

4.7. Kavandada krundi vertikaalplaneerimise ja sademevee lahendus.

4.8. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raimond Tamm

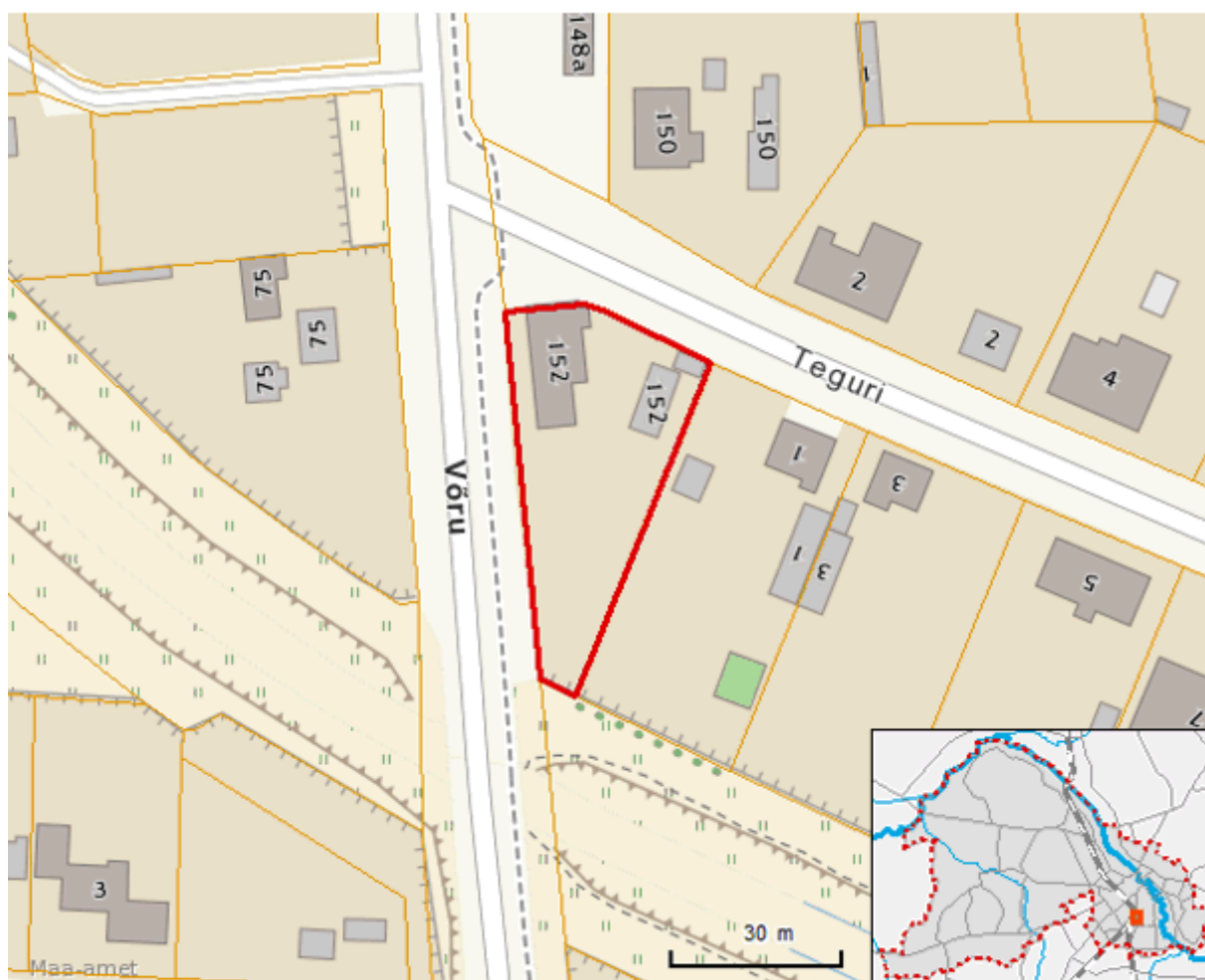
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri  
ülesannetes

**Võru tn 152 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem**



— Planeeringuala piir

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes