



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.04.2020 nr 436

Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

AS Vallikraavi Kinnisvara esitas osakonnale ettepaneku detailplaneeringu algatamiseks kruntidel Sassi tn 19 ja Sõbra tn 54. Sassi tn 19 krundi omanik on AS Vallikraavi Kinnisvara, Sõbra 54 krundi omanik on Turu Ärimaja OÜ. ASi Vallikraavi Kinnisvara esindajal on esindusõigus ka Turu Ärimaja OÜs.

Planeeringuala suurusega ca 9000 m² asub Karlova linnaosas Turu, Sõbra, Sassi ja Vaba tänavate vahelises kvartalis. Sõbra tn 54 alal kehtib Tartu Linnavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 95 kehtestatud Sõbra 54 krundi detailplaneering. Detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigus on realiseeritud.

Sõbra tn 54 krundi suurus on 6797 m², krundi kasutamise sihtotstarve 100% ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub krundil kuuekorruseline (osaliselt kahekorruseline) ärihoone, absoluutkõrgusega 60.00, ehitisealuse pinnaga 2753 m² (maa-alune 4020 m²) ja alajaam ehitisealuse pinnaga 20 m². Sassi tn 19 krundi suurus on 1382 m², krundi kasutamise sihtotstarve on elamumaa. Krundil asub üksikelamu, ehitisealuse pinnaga 62 m² ja kaks kuuri ehitisealuse pinnaga 30 m² ja 17 m².

Ettepaneku esitaja soovib kruntide liitmise teel moodustada ärimaa sihtotstarbega krundi. Krundi kasutamise otstarveteks soovitakse määrata kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonete maa, kontori- ja büroohoonete maa. Ehitusõigus soovitakse määrata Sõbra tn 54 olemasolevale kahekorruselisele hooneosale osaliselt peale ehitamiseks, kuni nelja korruse ulatuses (kokku kuus korrust) ja Sassi tn 19 krundile maa-aluse ja maapealse parkla ehitamiseks. Rajatav maa-alune parkimiskorrus soovitakse ühendada olemasoleva maa-aluse parkimiskorruks. Kavandada soovitud maapealne brutopind on ca 14200 m², suurim lubatud maapealne ehitisealune pind 2753 m² (s.o olemasolev) ja maa-alune 5100 m². Hoonete suurimaks lubatud absoluutkõrguseks soovitakse määrata 60.00. Säilib olemasolev juurdepääs Sõbra tänavalt. Sassi tn 19 krundile kavandatavasse parklasse juurdepääs soovitakse lahendada Sassi tänava kaudu, mistõttu on planeeringualasse haaratud Tarmeko KV OÜle kuuluv transpordimaa krunt aadressiga Sassi tänav T 17. OÜ Tarmeko KV on planeeringu algatamise eelselt andnud nõusoleku Sassi tänav T 17 kaudu juurdepääsu planeerimiseks ja tänavamaale vastava servituudi seadmise vajaduse määramiseks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asuvad planeeritavad krundid alal, mille juhtfunktsioon on Sõbra tn 54 krundil kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala, Sassi tn 19 krundil väikeelamu maa-ala. Planeeringu algatamisega tehakse ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks Sassi tn 19 krundil. Arvestades planeeritava ala asukohta, sh Tartu linna üldplaneeringuga sätestatud, et Turu tänava äärsed maa-alad on perspektiivselt reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ja arvestades asjaolu, et väikeelamumaa juhtfunktsioon ülejäänud alal säilib, asub linnavalitsus seisukohale, et ühe krundi osas maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei ole üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, mistõttu ei ole tegemist üldplaneeringu põhilahenduse muutmisega.

Kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide ja seda teenindavate rajatiste, tankla sh. sõidukite laadimisseadmete alune maa-ala. Juhtotstarvet toetavad otstarbed 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. Krundi täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud kõrgus määratakse detailplaneeringu või projekteerimistingimustega, arvestades ümbritsevat keskkonda, krundistruktuuri, asukohta jms. Kaubandus- ja teenindushoone krundi piiretega üldjuhul ei piirata, v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad. Kaubandus- ja teenindushoone ning selle juurdepääsude kavandamisel või rekonstrueerimisel tuleb tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused, turvaline juurdepääs mööda jalg- ja jalgrattateid lähematelt elamualadelt, ühistranspordipeatustest ning parklastest. Üldjuhul tuleb tagada standardikohane parkimisvõimalus hoonestusega samal krundil. Kaubandus- ja teenindusasutuste hoonete krunte ei või piirata v.a majandushoovid, ladustamisplatsid jms krundi majandussuunitlusega osad.

Sõbra tn 54 krunt asub üldplaneeringuga määratud arhitektuurilises üksuses TK6, mille kohaselt on maa-ala reserveeritud eelkõige magistraaltänavate lähedusest tuleneva äripotentsiaali realiseerimiseks ning vastavate kas kaubanduskeskuste või teatud kaubagrupile spetsialiseerunud poodide ehitamiseks. Krundi täisehituse protsent, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määratakse tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist, sõltuvalt asukohast jms detailplaneeringuga. Tähelepanu tuleb pöörata jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna soovitakse määrata ehitusõigus ehitusloakohustuslikele hoonetele. Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamise ettepanek on linnaehituslikult sobiv ja planeering on võimalik koostada lähtudes Tartu linna üldplaneeringust ja otsuse punktis 4 toodud lähtetingimustest.

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kruntide ning lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi kruntide liitmiseks ning ehitusõiguse määramiseks äri- ja parkimishoone rajamiseks.

2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kruntide ning 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. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvat vähemalt 5 m ulatuses ning lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon.

4.2. Kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:

4.2.1. krundi kasutamise lubatud sihtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoone maa, büroohoone maa, transpordimaa;

4.2.2. hoonete suurim lubatud arv, suurim lubatud ehitisealne pind ja suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga arvestades Tartu linna üldplaneeringut ja kontaktvööndi analüüsi.

4.3. Ehitise kasutamise lubatud otstarbed anda vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".

4.4. Arhitektuurinõuded tuleb määrata vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jm.

4.5. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Muuhulgas tuleb arvestada parkimishoone/parkla kaugusega naaberkruntidel asuvatest hoonetest ja ka vajadusega maapealne parkla liigendada haljastusega. Tähelepanu tuleb pöörata jalakäijate liikumise turvalisusele ja mugavusele.

4.6. Haljastuse lahendamisel tuleb tagada, et vähemalt 10% krundi pindalast on kõrghaljastatud.

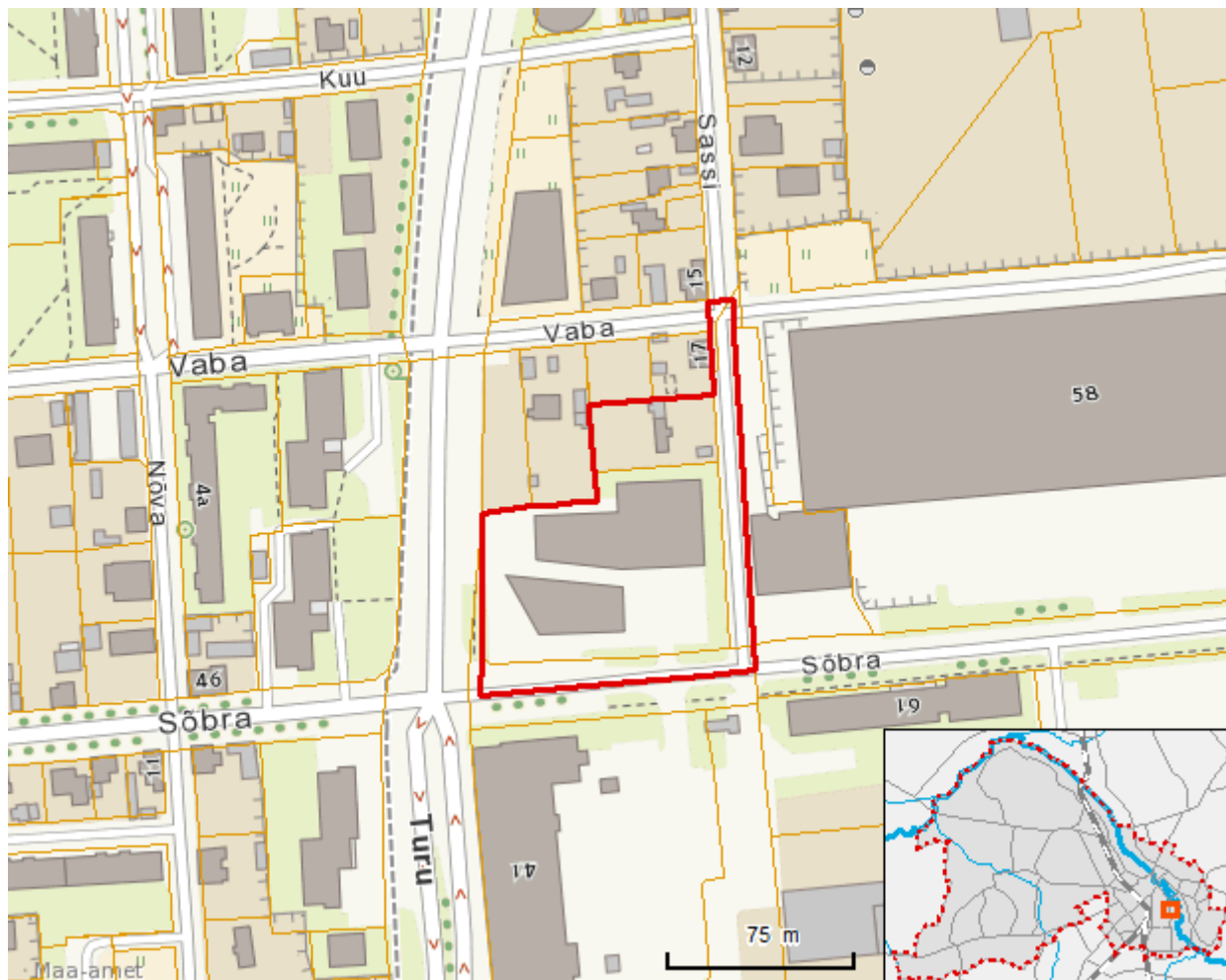
5. Planeering tuleb kooskõlastada Päästeametiga. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

Sõbra tn 54 ja Sassi tn 19 kruntide ning lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär