



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

26.05.2020 nr 584

Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 18. detsembri 2018. a korraldusega nr 1441 algatati Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus ärihoonete kavandamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Dorpat Invest OÜ ja planeeringu koostaja AS Vallikraavi Kinnisvara.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 8000 m² asub Karlova linnaosas. Teguri tn 51 katastriüksuse sihtotstarbed on 80% ulatuses tootmismaa ja 20% ärimaa. Teguri tn 47a katastriüksuse sihtotstarve on transpordimaa. Ehitisregistri andmetel on alal ajutine viilhall ehitisealuse pinnaga 600 m². Juurdepääs alale on Teguri tänavalt Teguri tn 47a krundi kaudu. Naabruses asuvad äri- ja tootmishooned ning üksikelamu.

Alal kehtib Tartu Linnavolikogu 20. septembri 2001. a otsusega nr 41 kehtestatud Teguri 47 krundi ja lähiala detailplaneering, millega on määratud Teguri tn 51 krundile ehitusõigus 1329 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kolmekorruselise äri- ja tootmishoonestuse rajamiseks. Teguri tn 47a krunt on määratud transpordimaaks, mille kaudu on ette nähtud juurdepääs kruntidele Teguri tn 51, Teguri tn 47, Teguri tn 47b ja Teguri tn 49a. Hoonestusala määramisel on arvestatud raudteest tuleneva 30 m laiuse kaitsetsooniga.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala kasutamise juhtotstarve kaubandus- ja teenindusettevõtte maa-ala. Juhtotstarvet toetav otstarve on büroohoone maa-ala. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. 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.

Üldplaneeringu järgi on Taga-Karlova asumis, kus asuvad Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 krundid, eesmärgiks anda võimalus mitmekülgse väikeettevõtluse piirkonna tegevuse jätkamiseks, kus oleks erinevaid tootmis-, logistika- või äriettevõtteid.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud eskiisprojektiga "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Eskiisprojekti kohaselt on sadamaraudteega piirnevale alale kavandatud sõidukitega juurdepääsud uuest tänavakoridorist, liikluskorralduslikest muudatustest tulenevalt on ette nähtud Teguri tänavamaa laiendamine piirnevate kruntide arvelt.

Detailplaneeringuga nähakse ette Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide liitmine. Pos 2 suurusega 328 m² eraldatakse Teguri tänavala laiendamiseks.

Planeeritud krundile Pos 1 on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone rajamiseks. Krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed on kontori- ja büroohoone maa, väike-ettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa. Suurim lubatud ehitisealune pind on 1400 m², absoluutkõrgus 52.00 m.

Planeeritava krundi kõrghaljastuse osakaal peab olema vähemalt 10% krundist. Haljastus on kavandatud krundi perimeetrile põhja- ja idapoolse piiri äärde.

Jalakäijate juurdepääs on kavandatud nii Teguri tänavalt kui uuel projektiteeritud tänavalt. Sõidukite juurdepääs on lahendatud kahest kohast - olemasolev juurdepääs Teguri tänavalt ja uuest tänavakoridorist, vastavalt eskiisprojektile "Tartu linnas sadamaraudtee kavandamine põhitänavaks" (Ühinenud Arhitektid OÜ, 2016). Normikohane parkimine on lahendatud krundisiselt. Planeeringuga on määratud krundile Pos 1 servituudi seadmise vajadus kruntidele Teguri tn 47 ja Teguri tn 47b juurdepääsu võimaldamiseks nii Teguri kui ka uuel projektiteeritud tänavalt.

Planeeringu kehtestamise eelduseks on kinnistusraamatusse seatud ligikaudu 328 m² suuruse maatüki omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge Tartu linna kasuks.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg-le 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamusi ei esitatud.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja § 135 lg 1 p 2, lg 5 ja lg 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. Võtta vastu Teguri tn 47a ja Teguri tn 51 kruntide ning lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 15. juuni kuni 1. juuli 2020. a ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: lpmko@raad.tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär