



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.07.2020 nr 756

Alevi tn 3a krundi detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Makiki OÜ on esitanud detailplaneeringu algatamise ettepaneku Alevi tn 3a krundile eesmärgiga ehitada juurde üks hoone ning lahendada juurdepääsud kruntidele. Olemasolev krunt soovitakse jagada kolmeks: 900 m² krunt, mille sihtotstarve 100% transpordimaa ja mis soovitakse jätta eraomandisse; 700 m² krunt, mille sihtotstarve on 100% elamumaa ja kuhu soovitakse rajada üks kolmekorruseline põhihoone ehitusaluse pindalaga 175 m² ja üks ühekorruseline abihoone ning 3000 m² krunt, mille sihtotstarve 65% ärimaa ja 35% elamumaa, olemasolev hoone ehitusaluse pindalaga 1123,4 m² soovitakse säilitada. Kruntidele juurdepääse soovitakse Võru tänavalt ja Alevi tänavalt.

Alevi tn 3a krunt suurusega 4658 m² asub Karlova linnaosas. Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on 65% ärimaa ja 35% elamumaa. Krunt on ümbritsetud põhja, ida ja lõuna küljest väikeelamumaa kruntidega, edelast ärimaa krundiga ning läänest Võru tänava äärest korterelamumaa sihtotstarbega kruntidega. Alevi tn 3a krundi piirist põhja poole jääv ala on Karlova miljööväärtuslik piirkond.

Krundil on olemasolev hoone, millele on 26.06.2019. a väljastatud ehitisluba 1123,4 m² ehitusaluse pindalaga kahe korruselise korterelamu-laohoone ehitamiseks, 13 eluruumi pindalaga kokku 511,6 m² ja laoruum pindalaga 953,1 m² Ehitisregistris on 08.07.2019. a registreeritud ehitamise alustamise teatis.

Krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Alevi tn 3a krundi valdav maakasutuse juhtotstarve äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, mis on kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone või nendeks otstarveteks eraldatud ruumide maa-ala. Juhtotstarvet toetavad sihtotstarbed võivad kuni 40% ulatuses olla korterelamumaa ja ühiselamumaa. 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. Juhtotstarvet toetava sihtotstarbe rakendamisel peab arvestama, et krundi haljastatav osa on suurem kui kõvakattega ala, haljasalale tuleb kavandada laste mänguväljak. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Lisaks haljastusele tuleb krundisiselt lahendada ka sõidukite ja jalgrataste parkimine vastavalt kehtivale standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekärude, kelkude jms hoidmiseks. Krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid. Toetava otstarbe kohane tegevus ei tohi avaldada kõrval olevatele aladele ülemäära negatiivset mõju ega halvendada elutingimusi.

Alevi tn 3a krundile täiendava ehitusõiguse määramise kaalumisel tuleb lähtuda ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustest ning arvestada vajadusega tagada üldplaneeringuga määratud eesmärgid. Soov täiendava hoonestusala paigutamiseks Võru tn 130 krundi piirile eeldab koostööd naabritega. Vastavalt Tartu linna üldplaneeringus sätestatud üldistele maa-alade kasutamise- ja ehitustingimustele, tuleb ehitise (v.a maa-aluse tehnorajatise) projekteerimisel ja ehitamisel jätta selle minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt pool ehitise piiripoolse osa kõrgusest, kui naaberkruntide omanikud ei lepi kokku teisiti ja selle kokkuleppega on nõustunud tuleohutuse järelevalveasutus. Eelnevast tulenevalt on planeeringu kehtestamise eelduseks naabrite vahelise kokkuleppe saavutamine.

Planeeringu taotluses on soovitud krundile autodega juurdepääsu saada ka Võru tänavalt. Võru tänava liikluskorraldus on välja ehitatud selliselt, et Võru tänavale mahasõitu kavandatud ei ole. Võru tänav on suure liikluskooormusega tänav ja planeeringuala ulatuses kolmerealine (kaks sõidurada + pööramisrada). Autodega juurdepääs Võru tänavalt või väljasõit Võru tänavale soovitud asukohast on liiklusohulik, selle rajamine eeldaks suures osas kogu tänavamaa liikluskorralduse muutmist, ümberstruktureerimisist ja väljaehitamist, mistõttu ei ole esitatud ettepanek vastuvõetav. Praegu toimub juurdepääs Alevi tänava kaudu. Planeeritavale alale liiklusvahendiga juurdepääs tuleb lahendada jätkuvalt Alevi tänavalt ja Nigula tänavatelt sh vältides läbivliikluse teket Nigula tänaval. Jalakäijate vaba liikumine avalike tänavamaade vahel tuleb tagada, planeeritavale alale piirete rajamine on keelatud.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik, sest soovitakse rajada 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 Alevi tn 3a krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi täiendava ehitusõiguse määramiseks.
2. Kinnitada planeeringuala piir vastavalt lisale "Alevi tn 3a 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 sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.
4. Planeering tuleb koostada arvestades Tartu linna üldplaneeringut, piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi, hoonestuse tihedust, hoonete vahelist ala ja naaberkruntide omanike vahelisi kokkuleppeid ning järgnevaid lähteseisukohti:
 - 4.1. Planeeringu joonised (olemasolev olukord, põhijoonis, tehnovõrgud) anda mõõtkavas M 1: 500. Geodeetiline alusplaan peab kajastama naaberkruntidel asuvat ca 5m ulatuses, lähinaabruses asuvate hoonete asukohta, ehitisealust pinda ja absoluutkõrgust. Planeeringu koosseisus esitada ehitusõigust illustreerivad 3-D joonised.
 - 4.2. Kruntide moodustamise võimalused tuleb läbi kaaluda detailplaneeringu koostamise käigus, eraldi transpordimaa krunti mitte moodustada. Kruntide moodustamisel tuleb arvestada ehitusõigusest tuleneva, hoone teenindamiseks vajaliku ruumivajaduse tagamisega, sh p 4.5. sätestatud tingimustega. Arvestada tuleb olemasolevate naaberkruntide piiridega, krundid tuleb moodustada korrapärased ning arvestama peab üldplaneeringuga määratud üldtingimusi.
 - 4.3. Krundi ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 4.3.1. krundi valdav kasutamise sihtotstarvet on äri- ja teenindusettevõtte maa-ala, juhtotstarvet toetavad otstarbed on korterelamumaa ja ühiselamumaa.

4.3.2. hoonete suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja hoonete absoluutkõrgus määrata planeeringuga, arvestades ümbritseva keskkonna ja linnaehituslike seoste analüüsi tulemustega ning haljastuse ja liikluskorralduse lahendamise vajadusega krundil.

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

4.5. Elamufunktsiooni kavandamisel tuleb arvestada vajadusega luua inimväärne elukeskkond, mistõttu peab ka osalise korterelamu funktsiooni rakendamisel arvestama tingimustega, et krundi haljastatav osa peab olema suurem kui kõvakattega ala, hoone mahus on vaja lahendada abiruumid jalgrataste, lapsekäru, kelkude jms hoidmiseks. Alale tuleb kavandada laste mänguväljak.

4.6. Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Krunte ei tohi piirata ega neile paigaldada tõkkepuid.

4.7. Autode ja jalgrataste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahendamiseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs, mis sisaldab liikluse tekke ja parkimise nõudluse väljaselgitamist. Parkimiskohtade kavandamisel tuleb tähelepanu pöörata piisavale sõidukite manööverdusruumile ning turvalisele liikluskeskkonnale.

4.8. Planeeritavale alale autodega juurdepääs lahendada Alevi ja Nigula tänavatelt vältides läbivliikluse teket Nigula tänaval, Võru tänavalt autodega juurdepääs ei ole lubatud. Planeeringuga tagada juurdepääsud naaberkruntidele ja määrata juurdepääsu servituudi seadmise vajadus. Tagada tuleb jalakäijate vaba liikumine avalike tänavamaade vahel.

5. Planeering kooskõlastada Päästeameti Lõuna päästkeskusega. Planeeringu koostamisse tuleb kaasata naaberkruntide omanikud.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raimond Tamm

abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Anneli Apuhtin

õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

Alevi tn 3a krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem



(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri ülesannetes