



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.07.2020 nr 758

Tähe tn 135b krundi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 9. juuli 2019. a korraldusega nr 735 algatati Tähe tn 135b krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi krundile ehitusõiguse määramiseks. Planeeringust huvitatud isik on A-Ekspert OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Planeeringuala suurusega ca 6052 m² asub Ropka tööstuse linnaosas. Tähe tn 135b krundi katastriüksuse sihtotstarve on 100% ärimaa. Ehitisregistri andmetel asub krundil üks ühekorruseline 1258,9 m² ehitisealuse pindalaga hoone, mille peamiseks kasutamise otstarbeks on määratud sõidukite teeninduse hoone. Haljastus krundil puudub.

Krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 13.02.2007. a korraldusega nr 208 kehtestatud Tähe 135b ja Ringtee 31 kruntide detailplaneering. Kehtiva planeeringuga on Tähe tn 135b krundile määratud ehitusõigus ühe kuni 1264 m² 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. Nimetatud detailplaneering muutub Tähe tn 135b krundi detailplaneeringu kehtestamisel planeeringuala ulatuses kehtetuks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala juhtotstarve väikeettevõtluse ja -tootmise maa-ala. 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 tänava-äärne hoonestus olema esinduslik ja järgima väljakujunenud ehitusjoont. Väikeettevõtluse maa-alad on lubatud piiretega piirata.

Tähe tn 135b krundi detailplaneeringuga on määratud krundile ehitusõigus uue ühekorruselise ärihoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks kahekorruseliseks või olemasoleva hoone asemele uue kahekorruselise hoone püstitamiseks. Hoovipealse hoone maksimaalne ehitisealune pindala on 1105 m² ja tänavaäärsel hoonel 1286 m², mõlema hoone maksimaalne absoluutkõrgus on 53,57 m. Kohustuslik ehitusjoon on määratud Tähe tänava äärde. Krundist 10% peab olema kaetud kõrghaljastusega. Normikohane sõidukite ja jalgrataste parkimine on lahendatud krundisisiselt.

Juurdepääs krundile on kavandatud olemasolevast asukohast Tähe tänavalt, samuti säilib võimalus sõidukiga juurdepääsuks tänavaäärsesse hoonesse otse tänavalt ka edaspidi. Juurdepääsude täpne asukoht ja arv määratakse projekteerimisel. Tähe tänava äärde on kavandatud kõnnitee ja parkimiskohad.

Planeeringuga kavandatud Tähe tänava äärse kõnnitee ja parkimiskohtade välja ehitamine krundi ulatuses on planeeringuala krundi igakordse omaniku kohustus. Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmise tagab Tähe tn 135b krundi igakordne omanik. Vastavate kokkulepete sõlmimine on detailplaneeringu

kehtestamise eelduseks. Planeeringuga kavandatud mistahes hoonele ehitusloa andmise eelduseks on planeeringuga sätestatud tingimuste täitmine.

Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lõikele 1 anti võimalus avaldada enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust. Arvamusi ei laekunud.

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti poolt (26.06.2020. a kiri).

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 Tähe tn 135b krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 27. juuli - 10. august 2020 ja kohaks Tartu linna koduleht <https://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi e-posti teel: lpmko@raad.tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Raimond Tamm
abilinnapea linnaapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes