



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.11.2023 nr 1196

Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 22.09.2020. a korraldusega nr 1015 algatati Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks äri- ja tootmishoonete rajamiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on Olar ja Malle Järvloo ning planeeringu koostaja AB Artes Terrae OÜ.

Planeeritav maa-ala suurusega u 2,7 ha asub Tähtvere külas Tallinn-Tartu maantee ja Ravila tänava ääres.

Planeeringulahenduse lühitutvustus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Uuetalu maaüksus jagada kuni 9 krundiks: pos 1 krundi kasutamise sihtotstarve 75-100% laohoone ja tootmishoone maa, 0-25% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa; pos 2 - pos 6 sihtotstarve 100% laohoone ja tootmishoone maa; pos 7 - pos 9 100% tee ja tänava maa. Lubatud on ka kõrvuti asuvate kruntide liitmine.

Pos 1- pos 6 krundile on lubatud kuni 4 hoone rajamine, hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus 63,00. Suurim lubatud ehitisealune pind on pos 1 krundil 1282 m² (suurim lubatud brutopind 2160 m²), pos 2 krundil 1988 m² (brutopind 3240 m²), pos 3 krundil 1978 m² (brutopind 2520 m²), pos 4 krundil 1869 m² (brutopind 2340 m²), pos 5 krundil 1582 m² (brutopind 2700 m²), pos 6 krundil 1349 m² (brutopind 2698 m²). Minimaalselt 10% krundist peab olema kõrghaljastatud.

Autode ja jalgrataste parkimine on lahendatud vastavalt EVS standardile krundisisiselt. Väliparklad tuleb liigendada kõrghaljastusega (vähemalt üks puu 20 parkimiskoha kohta). Jalgrattaparklate rajamine on lubatud kogu planeeritud krundi piires ning hoonete siseselt. Väljalgrattaparklad tuleb rajada hoone sissepääsude lähedusse, raamist lukustamise võimalusega ning soovitav on need rajada varju alla.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on lahendatud Ravila tänavalt. Juurdepääsud on kavandatud kahe krundi kohta ühiselt ehk kokku kolm juurdepääsu. Ravila tänava lahendus on planeeringu joonistel kajastatud vastavalt Liikluslahendus OÜ koostatud liikluskorralduslikule eskiislahendusele (2023. a töö nr 230411).

Detailplaneeringuga on kavandatud avalikke rajatisi. Välja tuleb ehitada planeeringukohane sademeveelahendus ja sademeveekanaliseerimine. Samuti tuleb ehitada Ravila tänav T75 transpordimaa krundile olemasolevalt teelt kuni planeeringukohaste kruntideni tolmuwabast ühendusteed ja Ravila tänav T75 transpordimaa krundile Ravila tänava 2023. a eskiisprojekti kohane kergliiklustee (ulatus näidatud põhijoonisel).

Selle jaoks tuleb Uuetalu maaüksusest (katastriüksuse tunnus 83101:003:0312) moodustada avalikult kasutatava tänavamaa krundid pos 8 ja pos 9, mis tuleb peale teede välja ehitamist tasuta üle anda Tartu linnale. Kui tänava edasise projekteerimise käigus ringristmiku rajamise vajadus Ravila tänavale kaob, liidetakse krundid pos 8 ja pos 9 vastavalt pos 5 ja pos 6 krundiga.

Lisaks tuleb moodustada tee ja tänava maa krunt Pos 7 kergliiklustee äärse kraavi tarbeks. Pärast pos 7 krundi moodustamist omandab krundi vastavalt sõlmitud kokkuleppele Transpordiamet, väljaehitamise kohustust pos 7 puhul Uuetalu maaüksuse omanikul ei ole.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveelahenduse ja -kanalisatsiooni (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Uuetalu maaüksuse igakordne omanik tagab avalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Vastava kokkuleppe sõlmimine on planeeringu kehtestamise eelduseks.

Kaasamine, koostöö ja detailplaneeringu avalikule väljapanekule suunamine

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

Planeering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna päästkeskusega, Põllumajandus- ja Toiduametiga ning Transpordiametiga.

Tartu Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringulahendus arvestab Tartu linna üldplaneeringus sätestatud põhimõtetega ja vastab linna ruumilise arengu eesmärkidele. Planeeringulahenduse realiseerimine aitab kaasa Ravila tänava äärse ettevõtluspiirkonna arenemisele.

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 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Uuetalu maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Ruumiloome osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 11.- 27.12.2023. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Klaas
linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär